



Kanton Graubünden

Gemeinde Savognin

Revision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Savognin
7460 Savognin

Kontaktperson: Patric Vincenz
Gemeindepräsident

Bearbeitung: Stauffer & Studach AG, Chur

Silvio Sauter, Planungsleiter
081 258 34 45, s.sauter@stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Sachbearbeitung
081 258 34 75, d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung: September 2010 / Juni 2011/ Oktober 2011/ März 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Wichtigste Revisionsgründe	5
1.3	Wichtigste Ziele der Revision	6
1.4	Formelles	6
2	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf / Zeitprogramm	7
2.3	Vorprüfung	7
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	11
2.5	Änderungen aufgrund der Ergebnisse im Mitwirkungsverfahren	11
2.6	Gemeindeversammlung	12
3	Grundlagen	13
3.1	Gemeindedaten / Lage	13
3.2	Kantonaler Richtplan (RIP2000)	13
3.3	Leitbild der Gemeinde	13
3.4	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)	14
3.5	Wald	14
3.6	Gefahrenzonen	15
3.7	Grundwasser- und Quellschutzzone	15
3.8	Digitalisierung Nutzungspläne	15
3.9	Weitere Grundlagen	15
4	Baugesetz	16
5	Bodennutzung	17
5.1	Siedlung	17
5.1.1	Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife	17
5.1.2	Übersicht Bautätigkeit	18
5.1.3	Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf	18
5.1.4	Bauzonen	19
5.1.5	Nachweis haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss RIP 2000	23
5.2	Landschaft	26
5.2.1	Landwirtschaftszone	26
5.2.2	Zone für landwirtschaftliche Gebäude	26
5.3	Schutzzonen	27
5.3.1	Weitere Zonen	28

5.3.2	Weitere Planinhalte	28
6	Genereller Gestaltungsplan	29
6.1	Quartierplanpflicht	29
6.2	Quartierplanpflicht mit Nutzungskonzentration	29
6.3	Gestaltungsbereich „geschlossene Bauweise“	29
6.4	Bauverbotsbereich	29
6.5	Geschützte Bauten	29
6.6	Gärten	30
6.7	Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze	30
6.8	Natur- und Kulturobjekte	30
7	Genereller Erschliessungsplan	30

Anhang

Anhang 1:	Raumplanerisches Leitbild Gemeinde Savognin
Anhang 2:	Vorprojektstudie „La Nars“, Savognin (Verkleinerung)
Anhang 3:	Bebauungskonzept Bursa
Anhang 4:	Stand Überbauung
Anhang 5:	Provisorische Zuweisung ZKBN und Landwirtschaft Gebiet Purmaglera/Bursa

1 Anlass

1.1 Ausgangslage

Die mit der vorliegenden Totalrevision abzulösende Ortsplanung der Gemeinde Savognin wurde im Wesentlichen in den Jahren 1989, 1991 und 1992 von der Gemeindeversammlung erlassen und am 17.12.1991 (RB Nr. 3408), 17.05.1993 (RB Nr. 1209) sowie am 01.06.1993 (RB Nr. 1306) von der Regierung genehmigt.

Das Baugesetz wurde am 24. Januar 1995 von der Regierung genehmigt (RB Nr. 144). Ein Genereller Erschliessungsplan über das gesamte Gemeindegebiet wurde nie erstellt.

In der Zeit von 1993 bis 2009 wurden verschiedene Revisionen und Ergänzungen der Ortsplanung beschlossen.

1.2 Wichtigste Revisionsgründe

Die Hauptgründe, welche die Gemeinde zu einer Überprüfung und Anpassung der Ortsplanung bewegen, sind im Wesentlichen folgende:

- Die Nutzungspläne ausserhalb des Siedlungsgebietes sind auf der Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung zu digitalisieren. Dabei sind die bisherigen Teilrevisionen zu integrieren. Wo möglich und sinnvoll sind die Zonengrenzen an die Parzellarkonstruktion anzupassen.
- Die rechtskräftige Ortsplanung ist mittlerweile über 15 Jahre alt. Das Baugesetz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen resp. dem übergeordneten Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG). In der Regel sind Ortsplanungen alle 10 - 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen.
- Die Nutzungspläne sind vollständig zu überarbeiten. Insbesondere sind folgende Themen zu bearbeiten:
 - Überprüfen der Bauzonen
 - Überarbeitung aller Gefahrenzonen
 - Ausscheidung von Quellschutzzonen
 - Ausscheidung Waldareal / Landwirtschaftszone
 - Überarbeitung Wintersportzonen
 - Aufzeigen der Erschliessungsanlagen über das gesamte Gemeindegebiet
- Das Erschliessungsnetz ist über das gesamte Gemeindegebiet digital zu erfassen und zu ergänzen (Strassennetz, Fuss- / Radwegnetz, Versorgungsnetz).
- Die Ortsplanung ist, wo erforderlich, an die heutigen Bedürfnisse anzupassen.

1.3 Wichtigste Ziele der Revision

- Die Gemeinde verfügt über aktualisierte, analoge sowie digitale Planungsmittel (Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) über das gesamte Gemeindegebiet. Dadurch wird die Rechtssicherheit erhöht und der Datenaustausch sowie die Nachführung werden vereinfacht.
- Die bestehende Nutzungsplanung ist im Bezug auf die Bauzonenstruktur zu optimieren. Insbesondere ist eine Bereinigung zwischen Bau- und Grünzonen vorzunehmen.
- Es wird verfügbares Bauland geschaffen.
- Die Nutzungspläne ausserhalb des Baugebiets werden auf der Grundlage der geltenden, übergeordneten Planungen und Inventare vollständig überarbeitet.
- Das Baugesetz von 1995 wird dem übergeordneten Recht sowie den Inhalten der vorliegenden Revision angepasst.
- Es wird eine aktuelle Übersicht Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB) erstellt.

1.4 Formelles

Alle Nutzungspläne werden der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung und der Regierung zur Genehmigung unterbreitet. Somit werden alle Nutzungspläne auch formell aktualisiert.

2 Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Die Beschlussfassung zur Durchführung einer Revision der Ortsplanung erfolgte am 10. April 2007 durch den Gemeindevorstand Savognin und die zuständige Kommission. Mit der fachlichen Begleitung wurde Silvio Sauter vom Büro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur als verantwortlicher Raumplaner beauftragt. Für die Revision der Ortsplanung wurde eine Planungskommission eingesetzt. Der Kommission gehören an:

- P. Vincenz, Gemeindepräsident
- B. Spinatsch, Gemeindevorstand
- G. Arpagaus, Gemeindevorstand
- B. Peterelli, Leiter Bauamt
- M. Mareischen, Baukommission
- G. Netzer, Mitarbeiter Bauamt

2.2 Ablauf / Zeitprogramm

Bearbeitung der Planungsmittel	bis Mitte September 2010
Vorprüfung	Sept. 2010 bis März 2011
Überarbeitung	bis Juni 2011
Öffentliche Auflage	24. Juni bis 8. Aug. 2011
Orientierung Gemeindeversammlung	27. Juni 2011
Überarbeitung aufgrund Wünsche/Anträge	Sept./ Okt. 2011
2. öffentliche Auflage	10. Nov. bis 9. Dez. 2011
Beschluss Gemeindeversammlung	12. März 2012
Beschwerdeaufgabe	März/April 2012
Genehmigung Regierung	Sommer 2012

2.3 Vorprüfung

Die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung wird gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 23.09.2010 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Mit Bericht vom 15. März 2011 nahm das Amt für Raumentwicklung Stellung zur Revisionsvorlage. Zu einzelnen Inhalten der Planung wurden Änderungen und Ergänzungen verlangt oder empfohlen. In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Anträge der Amtsstellen in Kurzfassung aufgelistet. Zu jedem Antrag sind die jeweiligen Entscheide der Gemeinde angefügt:

Baugesetz

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
4.1 (Allgemeine Bemerkungen) Der Gemeinde wird dringend empfohlen, das Baugesetz vollständig IVHB-konform anzupassen.	Das Baugesetz wurde IVHB-konform angepasst.
Art. 4 (Grundlagen) Es ist ein Satz betreffend Abstimmung bei der Grundlagenbeschaffung mit Nachbargemeinden, Regionen und Fachstellen zu ergänzen.	Der Artikel wurde gemäss Formulierung im MBauG07 angepasst.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
Art. 8 (Bauberatung) <i>Es sind Tatbestände für die Beratungspflicht festzulegen: Neue/wesentliche Erweiterungen bei Gewerbe- und Stallbauten, Generell in Dorfzone und Dorfkernzone.</i>	Baugesuche in der Dorf -und Dorfkernzone sollen zum Vorentscheid eingereicht werden. Anhand des Vorprojektes kann der Gemeindevorstand eine Bauberatung vorschreiben.
Art. 20/21 (Dorf(kern)zone) <i>Neue, landwirtschaftliche Betriebe sollen ausgeschlossen werden.</i>	Bestehende Landwirtschaftsbetriebe sind zulässig.
Art. 51 (Dächer) <i>In der Dorfkernzone und der Dorfzone sind Dacheinschnitte zu verbieten, Lukarnen und Dachfenster restriktiv zu behandeln.</i>	Auch in den genannten Zonen sollte es möglich sein Dachfenster usw. zur Verbesserung der Wohnsituation zu erstellen.

Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan / Genereller Erschliessungsplan

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
5.1.2 (Bedarf Wohnbauzonen) <i>Da kein zusätzlicher Bedarf an Einzonungen gegeben ist, ist auf den Überhang von 1.6 ha an Einzonungen gegenüber den Auszonungen zu verzichten. Insbesondere am Siedlungsrand ist auf Einzonungen zu verzichten.</i>	Es gilt zu berücksichtigen, dass die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Savognin sehr grosse Flächen in der 2. Nutzungsetappe aufweist. Mittels Nutzungskonzentrationen wurden diese 2. Etappen aufgehoben, weshalb gewisse Einzonungen unumgänglich sind.
5.1.4 (Baulandverfügbarkeit) <i>Die Bestimmungen sind gemäss dem zwischenzeitlich durch die Regierung erarbeiteten Muster zu formulieren.</i> <i>Für neu eingezonte Flächen sind bis zur Genehmigung Verträge mit den Grundeigentümern vorzulegen.</i>	Die Bestimmungen entsprechen inhaltlich dem Muster der Regierung. An der teilweise abweichenden Formulierung wird festgehalten. Der überwiegende Teil der eingezonten Flächen wurde mit der Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit belegt. Für die übrigen Einzonungen werden die notwendigen Vertragsdokumente bis zum Beschluss der Gemeindeversammlung vorliegen.

Antrag des Kantons	Entscheidung der Gemeinde
5.1.5 (Zweitwohnungen) <i>Es ist aufzuzeigen, wie die Gemeinde die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt (Lenkung Zweitwohnungsbau).</i>	Für die Regelung der Erst- und Zweitwohnungen sind die Vorgaben der regionalen Richtplanung massgebend. Diese befindet sich derzeit in der Vernehmlassung. Da noch keine abschliessenden regionalen Bestimmungen vorhanden sind, wird momentan noch auf diesbezügliche Regelungen im Baugesetz verzichtet.
5.1.7 (Einzonungen Wohnen) <i>Auf folgende Einzonungen ist zu verzichten:</i> - <i>Gebiet Badogna, Bereich Parz. Nr. 385, Gebiet Bursa, (Parz. Nr. 364, 926 und 1028), Gebiet Curtegn</i> - <i>Gebiet Plagnuc</i> <i>(LW-Betrieb ist grundsätzlich der LW-Zone zuzuordnen).</i>	Es gilt zu berücksichtigen, dass die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Savognin sehr grosse Flächen in der 2. Nutzungsetappe aufweist. Mittels Nutzungskonzentrationen wurden diese 2. Etappen aufgehoben, weshalb gewisse Einzonungen unumgänglich sind. Die Zonenabgrenzung wurde so angepasst, dass der Stallneubau gänzlich in der LW-Zone zu liegen kommt.
5.2 (Gewerbe) <i>Die geplanten Gewerbebezonen sind regional abzustimmen. Kein Bedarf für Neueinzonungen gegeben.</i>	Im Entwurf zum regionalen Richtplan Mittellanden, Konzept Siedlungsentwicklung, ist das Patnal/ Bursa als Potentialstandort bzw. Entwicklungsschwerpunkt festgelegt. Die Zonenerweiterung entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.
5.2.1 (Gemischte Zone 3) <i>Auf die Erweiterung der GM3 auf Parz. Nr. 402 ist zu verzichten.</i>	Neu werden die Gebiete der GM3 der Dorfzone zugewiesen. Die Einzonung erfolgt mit der Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit.
5.2.3 (GZ Davos Fallung) <i>Die Erweiterung sowie die bestehende Gewerbezone ist aufgrund des Konfliktes mit dem Gewässerschutzbereich zu überprüfen.</i>	Die Gewerbezone wird nur teilweise vom Gewässerraum tangiert und wird deshalb belassen.
5.3.2 (ZöBA Sot Curtegn) <i>Der Bedarf für die Erweiterung ist nachzuweisen.</i>	Das Gebiet Sot Curtegn wird von der Skischule für die ganz jungen Skischüler benutzt. Es kommen somit auch Transportgeräte, Karussells, usw. zum Einsatz.
5.3.3 (ZöBA La Nars) <i>Auf die Einzonung ist zu verzichten (Punktbauzone, genügend ZöBA-Reserven).</i>	Um den Bedürfnissen der Entwicklung der Skischule zu entsprechen und aus topografischen Gründen kann man eventuell vorgesehene Bauten nicht im Raum Barnagn erstellen. Für die Zone Barnagn ist eine Studie für ein Projekt in Arbeit.

Antrag des Kantons	Entscheid der Gemeinde
<i>5.6 (Trockenstandorte) TWW gem. Vernetzungskonzept sind der Trockenstandortzone zuzuweisen.</i>	Die Trockenstandorte wurden gemäss Vernetzungskonzept übernommen.
<i>5.7 (Grundwasser/ Quellschutz) Es ist unter Beizug eines Hydrogeologen eine Schutzzonen ausscheidung vorzunehmen.</i>	Es wurde eine summarische Ausscheidung von Quellschutzzonen vorgenommen und in die Ortsplanung übernommen.
<i>5.10 (Wintersportzone) Die Wintersportzone im Bereich Son Martegn / Parseiras ist auf den effektiven Bedarf zu reduzieren.</i>	Die Wintersportzone im Raume Reangs, Nots und Fatschiel wurde bereinigt (Konzession Liftanlage bis Parnoz). Die Beschneidungszone wird für die Nachtloipe im Erschliessungsplan ergänzt.
<i>6.1 (Geschützte Bauten) Geschützte Bauten sind gemäss Anhang 3 zu ergänzen. Schützenswerte Gärten sind gemäss Anhang 4 zusätzlich zu bezeichnen.</i>	Die entsprechenden Gebäude und Gärten wurden im Generellen Gestaltungsplan ergänzt.
<i>6.2 (Hecken/ Feldgehölze) Waldfestlegungen entlang Gewässern sind zu überprüfen. Es sind zusätzlichen Hecken und Feldgehölze zu bezeichnen (Liste gem. VP-Bericht)</i>	Es handelt sich um Ufergehölze, welche nicht als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung zu behandeln sind. Die Hecken und Feldgehölze wurden im Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Die Hecken entlang dem Dorfbach werden nicht bezeichnet, da sich diese in der roten Gefahrenzone befinden und nicht durch Bautätigkeiten gefährdet sind.
<i>7.6 (Siedlungsentwässerung) Der Generelle Entwässerungsplan sollte dringend bearbeitet werden.</i>	Dieser befindet sich in Bearbeitung.
<i>7.7 (NIS-Verordnung) Gemeinde kann im Rahmen von Baubewilligungen eine Phasenoptimierung beim Leitungsinhaber verlangen.</i>	Es sind keine neuen Bauzonen geplant, die näher an der Hochspannungsleitung liegen.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Vom 24. Juni 2011 bis 8. August 2011 fand die öffentliche Auflage der Planungsmittel statt, womit die gesetzlich geforderte Mitwirkung der Bevölkerung und Betroffenen (Art. 13 KRVO) ermöglicht wird.

Am Montag, den 27. Juni 2011, um 20.15 Uhr wurde im Gemeindesaal eine Orientierung durch den Gemeindevorstand, die Planungskommission und den Planer S. Sauter, Stauffer & Studach AG, Chur, durchgeführt. Am Mittwoch, 29. Juni 2011 und am Donnerstag 21. Juli 2011, wurde zudem durch den Raumplaner und durch die Verantwortlichen der Gemeinde Savognin Auskunft auf konkrete Fragen erteilt.

Aufgrund der eingegangenen Wünsche und Anträge wurde die Planung teilweise überarbeitet. Um die vorgenommenen Änderungen in den Planungsmitteln für jedermann ersichtlich zu machen, fand vom 10. November 2011 bis 9. Dezember 2011 eine 2. öffentliche Mitwirkungsaufgabe statt.

2.5 Änderungen aufgrund der Ergebnisse im Mitwirkungsverfahren

Die vorgenommenen Änderungen nach der 1. Öffentlichen Auflage wurden im Rahmen einer 2. Öffentlichen Auflage publiziert. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von betroffenen Grundeigentümern sowie erwünschten Ergänzungen im Baugesetz Seitens der Baukommission wurden folgende, wesentlichen Anpassungen vorgenommen:

Baugesetz:

- Bestimmungen betreffend An- und Kleinbauten ergänzt
- Bestimmung betreffend Antennen/Mobilfunkanlagen ergänzt
- Bestimmung Parkierungszone ergänzt.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000:

- Parzelle Nr. 461 (La Nars) der Landwirtschaftszone zugewiesen
- Bauten auf Parzellen Nr. 161, 162, 184 und 189 als geschützt bezeichnet
- Teilfläche der Parz. Nr. 361 der Dorfzone zugeteilt; ZKBN im Gebiet Purmaglera erweitert; Quartierplanperimeter angepasst
- Quartierplanperimeter bei Parz. Nr. 1099 angepasst
- Bauzonenzuteilung Parz. Nr. 385 angepasst
- Verfügbarkeitsregelung für Parzellen Nr. 320 und 1176 ergänzt

2.6 Gemeindeversammlung

Die Revision der Ortsplanung wurde am 12. März 2012 von der Gemeindeversammlung angenommen. Aufgrund von Anträgen seitens der Stimmberechtigten sowie durch den Gemeindevorstand vorgeschlagene Anpassungen ergaben sich folgende Änderungen in den Planungsmitteln:

- Geschützter Garten Parz. Nr. 92/93 aufgehoben
- Zone künftige bauliche Nutzung im Gebiet Purmaglera erweitert
- Parzelle Nr. 994 der Wohnzone 2 mit Erstwohnungsanteil von 100% zugewiesen

In Artikel 11, Abs. 4 des Baugesetzes wird für Bauten mit Minergie-Standard eine Erhöhung der Ausnützungsziffer gewährt. Die Gemeinde hält im Sinne einer Protokollerklärung fest, dass die Baubehörde auch für weitere Bauten, welche die energetischen Anforderungen des Minergie-Standards erfüllen einen entsprechenden Ausnützungsbonus gewähren kann.

3 Grundlagen

3.1 Gemeindedaten / Lage

Die Gemeinde Savognin liegt im Bezirk Albula bzw. Kreis Surses auf einer Höhe von ca. 1'200 m.ü.M. Die Gemeinde zählt ca. 1000 Einwohner und umfasst ein Territorium von ca. 2'220 ha. Prägende Elemente im Siedlungsbild von Savognin sind die drei Dorfkerne sowie die diversen Neubaugebiete. Während die Dorfkerne im Bezug auf das Ortsbild als typisch und wertvoll einzustufen sind, tragen die Neubaugebiete nur sehr wenig zur Stärkung dessen bei.

3.2 Kantonaler Richtplan (RIP2000)

Der Richtplan RIP2000 ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich. Es obliegt der Gemeinde die Konformität der Nutzungsplan zum Richtplan aufzuzeigen. Die berücksichtigten Inhalte betreffend der vorliegend zur Debatte stehenden Revision der Ortsplanung in der Gemeinde Savognin finden sich im RIP2000 in den folgenden Kapiteln:

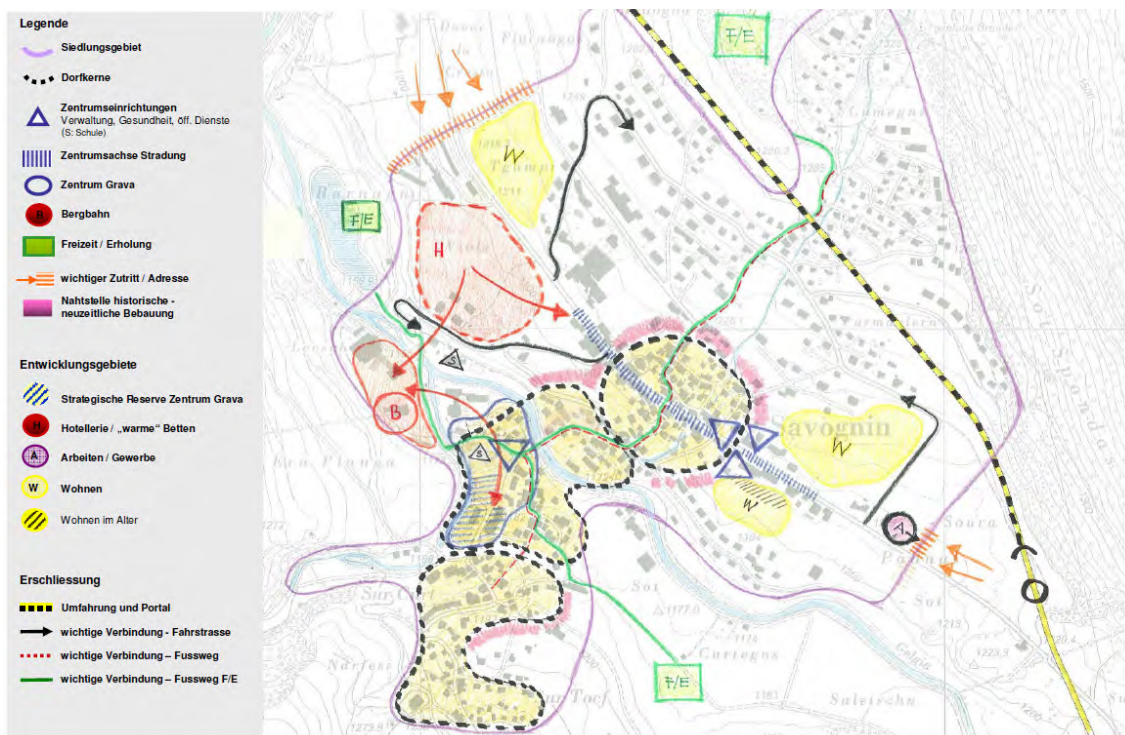
- Kapitel 3 „Landschaft“, insbesondere Kapitel „Landwirtschaft“, Kapitel „Wald“, Kapitel 3.6 „Landschaftsschutz“, Kapitel 3.7 „Naturschutz“, Kapitel 3.8 „Wildlebensräume und Jagd“, Kapitel 3.10 „Naturgefahren“.
- Kapitel 4 „Tourismus“
- Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“, Kapitel 5.3 „Siedlungsqualität“, Verkehrswege, Einzelobjekte und Kulturdenkmäler“.

Das Gemeindegebiet von Savognin ist gemäss RIP2000 dem Raumtyp „Tourismusraum“ und „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

Wo notwendig wird die Konformität zum Richtplan nachstehend im gegebenen Zusammenhang detaillierter ausgeführt.

3.3 Leitbild der Gemeinde

Im Jahre 2008 erarbeitete die Gemeinde Savognin ein raumplanerisches Leitbild, welches als Grundlage für die vorliegende Revision dient. Das Leitbild beschreibt und formuliert Entwicklungsaussichten sowie Strategien und Massnahmen mit dem Fokus auf die räumlichen Zusammenhänge von Siedlung, Landschaft und Verkehr (siehe Anhang).



Wichtige Aussagen des Leitbildes in Bezug auf die Anordnung der Nutzungen sind:

- Die Kerngebiete bilden verdichtete und gegenüber der Landschaft klar abgegrenzte Wohnstandorte.
- Grössere Reservegebiete für die Wohnnutzung liegen im Nordwesten und Osten des bestehenden Siedlungsgebietes.
- Das Entwicklungsgebiet für Arbeitsnutzung befindet sich konzentriert an der Kantonsstrasse am östlichen Dorfeingang, wo bereits entsprechende Nutzungen bestehen.
- Ein wichtiger Standort zur Entwicklung von Freizeit- und Erholungsnutzung befindet sich südlich der Julia etwas ausserhalb des Siedlungsgebietes (La Nars).

3.4 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife (UEB)

Der Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife wurde im Zusammenhang mit vorliegenden Revision aktualisiert. Die Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus dem UEB werden nachfolgend unter dem Aspekt der Bauzonen detailliert erläutert.

3.5 Wald

Als Grundlage für die Nutzungspläne wurden die Waldumrisse gemäss den Daten des Amtes für Wald beigezogen. Im Bereich der Bauzone wurde der Wald von den Forstorganen bereits im Rahmen der Revision durch Verpflockung und Vermessung festgelegt. Die vermessenen und rechtskräftigen Waldränder wurden übernommen.

3.6 Gefahrenzonen

Die zuständige Gefahrenkommission hat im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb der Erfassungsbereiche die Gefahrenzonen neu ausgeschieden. Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

3.7 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen umfassen den Einzugsbereich der für die öffentliche Trinkwasserversorgung gefassten Quellen. Sie dienen dem Schutz der Trinkwasserversorgung und wurden aufgrund des Berichtes zur summarischen Ausscheidung von Quellschutzzonen (siehe separaten Bericht) ausgeschieden. Der Bericht wurde durch den Geologen Christian Böhm, Chur verfasst.

3.8 Digitalisierung Nutzungspläne

Als Grundlage für die Erstellung der Nutzungspläne wurden die neusten digitalen Daten der Grundbuchvermessung verwendet. Alle Nutzungspläne wurden nach der kantonalen GIS-Datendokumentation digital erstellt. Im Rahmen einer früheren Revision wurde bereits eine Digitalisierung im Bereich des Siedlungsgebietes durchgeführt. Mit der vorliegenden Revision werden nun die Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet digital erfasst. Anpassungen der Nutzungsplaninhalte im Bereich des Siedlungsgebietes erfolgen auf Basis der bereits digitalisierten Daten.

3.9 Weitere Grundlagen

- Inventare „Landschaft und Natur“ von Bund und Kanton

4 Baugesetz

Die bestehende Bauordnung aus dem Jahre 1995 wurde in Anlehnung an das Musterbaugesetz 07 für Bündner Gemeinden vollständig überarbeitet und an das KRG resp. an die neuen Festlegungen in der Nutzungsplanung angepasst. Des Weiteren wurde das Baugesetz hinsichtlich der Begriffe und Messweisen an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Bemerkungen zum total revidierten Baugesetz ergeben sich insbesondere in folgenden Punkten:

- **Art. 3 Boden- und Baulandpolitik:** Mit der vorliegenden Bestimmung regelt die Gemeinde die Verfügbarkeit von Bauland generell. Insbesondere wird die Grundlage für die Übernahme von gehortetem Bauland durch die Gemeinde geschaffen.
- **Art. 6 Regionales Bauamt:** Die Gemeinde verschafft sich die Möglichkeit, sich an einem regionalen Bauamt zu beteiligen
- **Art. 8 Bauberatung:** Die Bauberatung wird auf eine neue Grundlage gestellt und geregelt.
- **Art. 11 Regelbauweise:** Um energieeffizientes Bauen zu fördern, gewährt die Gemeinde bei Gebäuden mit überdurchschnittlicher und förderungswürdiger Energieeffizienz eine Erhöhung der AZ gegenüber der Regelbauweise.
- **Art. 15 Ausnützungsziffer:** Die Ausnützungsziffer wird neu in Art. 37a der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) definiert. Das Baugesetz enthält deshalb lediglich ergänzende Bestimmungen betreffend Nachweisen bei Unterschreitungen der zulässigen BGF bei Bauvorhaben.
- **Art. 31 Trockenstandortzone:** Die Aufnahme dieser neuen Zonenart verlangt eine Ergänzung des Baugesetzes mit einer neuen Baugesetzbestimmung.
- **Art. 36, Regelung zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit:** Die im Zonenplan entsprechend bezeichneten Bauzonen sind innert acht bis zehn Jahren entsprechend dem Zonenzweck zu überbauen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Gemeinde unter festgelegten Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen.
- **Art. 37 – 41 Förderung des Erstwohnungsbaus:** Aufgrund der vorgesehenen Bauzone für ausschliesslich Erstwohnungen wurden im Baugesetz Bestimmungen zu Begrifflichkeit und Umfang der Nutzungspflicht aufgenommen.
- **Art. 57 Dächer:** Zur Wahrung des Ortsbildes wurden die Bestimmungen für die Dorf- und Dorfkernzone präzisiert und erweitert.

5 Bodennutzung

5.1 Siedlung

5.1.1 Stand Überbauung, Erschliessung, Baureife

Der Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB) wurde aktualisiert und neu erstellt. Aus nachfolgender Tabelle ist der Stand der Überbauung (Stand Zonenplanentwurf November 2011) zu entnehmen:

Übersicht über den Stand der Überbauung

Nutzungszonen	Bauzone	Ueberbauungsstand		
		überbaut	nicht überbaut	überbaut
	total			
	m2	m2	m2	%
Dorfkernzone	96'009	87'673	8'336	91
Dorfzone	78'483	63'221	15'262	81
Wohnzone 1	100'184	94'123	6'061	94
Wohnzone 2	124'081	95'800	28'281	77
Wohnzone 3	129'358	98'307	31'051	76
Wohnzone 4	43'964	24'364	19'600	55
Subtotal 1 (Wohnzonen)	572'079	463'488	108'591	81
Gewerbezone	9'165	0	9'165	0
Gemischte Zone Bergbahnen	23'391	21'870	1'521	93
Gewerbemischzone Bursa	22'190	7'697	14'493	35
Hotelzone A	7'746	7'746	0	100
Hotelzone B	17'754	17'754	0	100
Subtotal 2 (Mischzonen, Gewerbebezonen)	80'246	55'067	25'179	69
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	98'960	74'111	24'849	75
Zone für öffentliche Anlagen	9'424	407	9'017	4
Subtotal 3 (ZöBA, ZöA)	108'384	74'518	33'866	69
Zone für Grünflächen	3'824	3'824		100
Erhaltungszone	10'391	10'391		100
Parkierungszone	6'420	6'420		100
Subtotal 4 (Spezialzonen)	20'635	20'635	0	100
Total	781'344	613'708	167'636	79

5.1.2 Übersicht Bautätigkeit

Zur Ermittlung des Baulandbedarfes wurde die Bauentwicklung zwischen 2000 und 2010 betrachtet. Aufgrund der teilweise sehr hohen Schwankungen des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Savognin, wird die Bedarfsprognose schwerpunktmässig auf die genannte Periode abgestützt, wo genaue, jährliche Daten zur Verfügung stehen. Diese sind der Eidgenössischen Wohnbaustatistik des BFS entnommen.

Jahr	Wohnungsbestand	Neuerstellte Wohnungen, davon	Anzahl EW	Anzahl ZW
2000	1290	6	nicht erhoben	nicht erhoben
2001	1296	10	6	4
2002	1307	1	1	0
2003	1314	6	0	6
2004	1320	6	1	5
2005	1334	13	7	6
2006	1415	[83]*	1	82
2007	1452	[37]*	7	30
2008	1471	19	10	9
2009	1480	9	3	6
2010		17	5	11
<i>Total 2000 - 2010</i>		<i>190 (126)</i>	<i>36</i>	<i>148 (83)</i>
Ø 2000 - 2010*		11	3	8

* Die Neuerstellten Wohnungen der Jahre 2006 und 2007 wurden in dieser Statistik aufgrund der Realisierung des Grossprojektes „Surses Alpin“ nur zu 1/3 angerechnet. Der volle Einbezug dieser Jahre in die langfristige Statistik der Neubauten hätte aufgrund der Ausreisserwirkung eine starke Verzerrung des Mittelwerts zur Folge.

5.1.3 Bauzonengrösse / Bauzonenbedarf

Gestützt auf die Daten der Volkszählung 2000 (VZ2000) wurde die anteilmässige Verteilung von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern am Gesamttotal der Gebäude ermittelt (EFH 13%, ZFH 11%, MFH 76%). Aufgrund der durchschnittlichen Wohnungszunahme von 11 Wohnungen pro Jahr (siehe Tabelle oben) kann die Wohnungszunahme bis 2025 ermittelt werden (Anteil Wohnungen gemäss VZ x 11 Wohnungen x 15 Jahre). Aus den Erfahrungswerten des durchschnittlichen Flächenverbrauchs je Gebäudetyp sowie der Anzahl Wohnungen pro Gebäude kann der Bedarf an Bauzone bis 2025 ermittelt werden:

Gebäudetyp	Flächenverbrauch in m ² (Schätzwert)	Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Anteil Wohnungen gemäss VZ 2000	Neue Wohnungen bis 2025 bei konstanter Ent- wicklung (2000 - 2009*)	Neue Gebäude bis 2025 bei konstanter Entwicklung (2000 - 2009*)	geschätzter Landver- brauch bis 2025
Einfamilienhaus	700	1	13%	22	22	1.5 ha
Zweifamilienhaus	1400	2	11%	18	9	1.2 ha
Mehrfamilienhaus	2000	4	76%	125	31	6.2 ha
				165	62	8.9 ha

Um zusätzlich zur Bautätigkeit zwischen 2000 und 2009 eine Aussage zur Bauentwicklung in den 90er Jahren zu machen, wurde die Zunahme der Wohngebäude zwischen 1990 und 2000 gemäss eidgenössischer Wohnbaustatistik betrachtet. Demnach beträgt die Zunahme an Wohngebäuden innerhalb dieser zehn Jahre 34 Gebäude, was ca. 115 Wohnungen entspricht (durchschnittlich 3.4 Wohnungen pro Wohngebäude). Dies entspricht einer Zunahme von durchschnittlich ca. 11 Wohnungen pro Jahr zwischen 1990 und 2000. Die Wohnungsentwicklung ist somit identisch mit jener zwischen 2000 und 2009, sodass ein längerfristiger Trend auch aufgrund der Wohnungsentwicklung zwischen 2000 und 2009 zuverlässig abgeleitet werden kann.

Es ergibt sich ein Bauzonenbedarf von 8.9 ha bis 2025. Diesem steht eine Reserve von ca. 11.0 ha Bauzone gegenüber, woraus sich ein moderater Bauzonenüberhang ergibt. Dabei gilt festzuhalten, dass durch die vorgenommene Bereinigung der Bauzonenstruktur (siehe folgendes Kapitel) insgesamt nur eine geringfügige Erweiterung der Bauzone resultiert. Insbesondere die Aufhebung der 2. Nutzungsetappe sowie die Bereinigung zwischen Grünzone und Bauzone führten zu einer Zunahme der Bauzone.

5.1.4 Bauzonen

Ausgangslage / Problematik

Die Gemeinde Savognin weist durch verschiedene Umstände eine ausufernde Siedlungsstruktur auf. Einerseits werden grosse Teile der Bauzone gehortet und sind deshalb nicht verfügbar, andererseits steht das bisherige „Bauzonenreduktionssystem“ der Gemeinde mit der Schaffung von Grünzonen den Zielen der Raumplanung entgegen. Insbesondere eine Verdichtung nach Innen wird durch diese Grünzonen verunmöglicht. Auf diese Problematik wurde Seitens des ARE bereits im „Revisionskatalog“ vom 17. März 2004 hingewiesen. Des Weiteren bestehen am Siedlungsrand der Gemeinde Savognin teilweise grossflächige Wohnbauzonen der zweiten Nutzungsetappe. Da künftig keine Nutzungsetappen mehr vorgesehen sind, sind diese Gebiete einer geeigneten Wohnzone oder einer Nichtbauzone zuzuordnen.

Dorfzone 2 / Dorfkernzone / Dorfkernerweiterungszone

Aufgrund der heutigen Siedlungsstruktur in den Kernbereichen bzw. Bereichen mit teilweise historischer Bausubstanz ist die bisherige Unterscheidung zwischen vier verschiedenen Kernzonen nicht mehr gerechtfertigt bzw. führt zu Anwendungsschwierigkeiten in der Praxis. Die bisherige Dorfzone 2 sowie die Dorfkernerweiterungszone werden deshalb aufgehoben und neu als Dorfzone bezeichnet. Die Dorfkernzone wird weiterhin als solche bezeichnet. Die bisher separat ausgeschiedene „Dorfkernzone mit geschlossener Bauweise“ wird aufgehoben und der Dorfkernzone zugewiesen. Die Bezeichnung der Bereiche mit geschlossener Bauweise erfolgt neu im Generellen Gestaltungsplan (siehe Kapitel 6). In diesem Sinne erfolgt eine Generalisierung der Kernzonen.

Wohnzonen

Aufgrund der oben erwähnten Problematik der bestehenden Grünzonen sowie der Gebiete in der 2. Nutzungsetappe erfolgen insbesondere am Siedlungsrand Anpassungen der Wohnzonen. Um eine innere Verdichtung zu ermöglichen und ein weiteres Ausufern des Siedlungsgebietes zu verhindern wurden grundsätzlich folgende Massnahmen getroffen:

- Aufheben der 2. Nutzungsetappe und Zuweisung der Gebiete zur entsprechenden Wohnzone in reduziertem Umfang bzw. zur Landwirtschaftszone oder Zone künftige bauliche Nutzung.
- Punktuelle Zuweisung der Grünzone zur Wohnzone im Sinne einer baulichen Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet.
- Aufzonungen bzw. Anpassungen der Wohnbauzone an die angrenzenden Geschossigkeiten um eine höhere bauliche Nutzung zu ermöglichen.
- Auszonungen und Zuweisung zur Landwirtschaftszone oder Zone künftige bauliche Nutzung von noch nicht überbauten und nicht erschlossenen Bauzonen am Siedlungsrand.

Diese Massnahmen führen zu diversen Anpassungen der Nutzungsart und Intensität einzelner Grundstücke.

Auf der Parzelle Nr. 455 wurde dem betroffenen Eigentümer im Sinne einer Ersatzfläche zur ausgezonten Wohnzone 4 eine Wohnnutzungsmöglichkeit direkt neben dem bestehenden Wohnhaus im Form einer Wohnzone 2 eingeräumt. Die Aus- und Einzonung erfolgten dabei auf derselben Parzelle.

Wohnzone 2 (mit Erstwohnungspflicht)

Es entspricht einem Bedürfnis der Gemeinde, preiswertes Bauland für die Realisierung von Erstwohnungen bereitzustellen. Zu diesem Zweck wird im Gebiet Sulom eine Wohnzone 2 als „Bauzone mit Erstwohnungsanteil von 100%“ festgelegt. Dieser Erstwohnungsanteil gilt während 40 Jahren ab Baubewilligungserteilung.

Gewerbemischzone Bursa

Gemäss dem Leitbild der Gemeinde soll sich die Arbeitsnutzung Schwerpunkt-mässig am östlichen Dorfeingang weiterentwickeln. Die bestehende Gewerbemischzone in diesem Bereich ist bereits weitgehend überbaut. Die Gemeinde will eine Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben ermöglichen und deshalb entsprechendes Bauland zur Verfügung stellen. Aus diesen Gründen erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Gewerbemischzone Bursa als mittel- bis langfristige Reservefläche. Der Standort ist insbesondere aufgrund seiner guten Erschliessung sowie der bereits bestehenden Gewerbenutzung für eine Einzonung von Gewerbemischzone geeignet (Nachweis gemäss RIP 2000 siehe Kapitel 5.1.5).

Gemischte Zone Bergbahnen

Im Gebiet Ferbra besteht eine grössere, noch nicht überbaute Fläche in der Gemischten Zone. Da mittel- bis langfristig keine Bauabsichten bestehen und noch genügend Reserven für eine Erweiterung bestehen, wird eine Teilfläche der Gemischten Zone in die Landwirtschaftszone umgezont.

Gewerbezone

Die links des Bachlaufs im Gebiet Leusch bestehende Gewerbezone ist nicht erschlossen und durch den Bach vom übrigen Siedlungsgebiet abgetrennt. Aufgrund der Gefahrenzonenausscheidung befindet sich ein Teilbereich der Gewerbezone innerhalb der Gefahrenzone 1. Auf der gegenüberliegenden Bachseite befindet sich zudem eine grosse, noch unüberbaute Gewerbezone. Aus diesen Gründen wird die Gewerbezone ausgezont und der Landwirtschaftszone bzw. dem Waldareal zugewiesen.

Parkierungszone

Die Parkierungszone im Gebiet Schletg links des Bachlaufs befindet sich aufgrund der neuen Waldfestlegung im Waldareal sowie der Wintersportzone und wird deshalb aufgehoben.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung als Parkierungsfläche werden im Gebiet „Nischains“ zwei kleinere Flächen im Bereich der Erschliessungsstrasse neu der Parkierungszone zugewiesen.

Zone für Grünflächen

In der Ortsplanung der Gemeinde Savognin waren bisher zahlreiche Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes der Grünzone zugewiesen. Dies verunmöglicht einerseits eine bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Andererseits führt dies zu Neueinzonungen am Siedlungsrand, was sich negativ auf das Ortsbild auswirkt und nicht dem Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur entspricht. Aus diesen Gründen wurden die

Grünzonen im bestehenden Siedlungsgebiet aufgehoben und der Zone für künftige bauliche Nutzung oder direkt einer Wohnbauzone zugeteilt. Einzelne, grossflächige Grünzonen am Siedlungsrand wurden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung und zur Erreichung eines kompakten Siedlungsgebietes der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Freihaltezone

Die bestehende Freihaltezone im Gebiet „Narfes“ wurde erweitert, sodass die Ansicht auf die geschützte Kirche St. Martin gewährleistet bleibt. Die Abgrenzung der Freihaltezone ergab sich dabei aus den örtlichen, topografischen Verhältnissen.

Die Freihaltezone im Bereich Kappellweg wurde aufgehoben und entsprechend der vorherrschenden Bodennutzung der Landwirtschaftszone oder dem Übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Die durch die Freihaltezone bezweckte Freihaltung des Kappellweges wird neu mit einer Festlegung im Generellen Gestaltungsplan sichergestellt (siehe Kap. 6).

Zone für künftige bauliche Nutzung

Die Zone wird im Sinne von Art. 40 KRG neu in die Ortsplanung der Gemeinde aufgenommen. Der Zone für künftige bauliche Nutzung werden hauptsächlich Gebiete zugeordnet, welche bisher in der Grünzone innerhalb des Siedlungsgebietes gelegen sind. Es entspricht den bisherigen Bestrebungen der Gemeinde, diese Flächen für die künftige bauliche Entwicklung bereitzustellen. Das bisherige Konzept der Gemeinde, die künftige Bauzone mit einer Grünzone sicherzustellen ist aufgrund der revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG 05) nicht mehr möglich. Demnach ist zur Sicherstellung des künftigen Baulandes nur eine Zone für künftige bauliche Nutzung zulässig, weshalb eine Bereinigung der Bauzonenstruktur im Rahmen der vorliegenden Revision nötig wurde.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone wurde grundsätzlich aus der bestehenden Planung übernommen. Erweiterungen erfolgten in Bereich des Spitals, um künftige Erweiterungsbauten zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde eine Umzonung der Wohnzone 4 sowie eines Teilbereichs der Dorfzone in die ZöBa vorgenommen.

Südlich der Julia ist gemäss Leitbild der Gemeinde ein Schwerpunkt für Erholung und Freizeit vorgesehen. Es besteht bereits eine Vorprojektstudie „La Nars“ welche in diesem Gebiet eine Wintersport- und Freizeitanlage mit Eisfeld, Curlingfeld, Tennisplatz sowie weiteren Infrastruktureinrichtungen vorsieht (siehe Anhang 2). Um eine entsprechende Nutzung zu ermöglichen, wird eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Durch diese Zonenfestlegung können gleichzeitig Nutzungen, welche nicht dem Leitbild der Gemeinde entsprechen (wie z.B. Wohnnutzungen) aufgrund des Zonenzwecks verhindert werden (Nachweis gemäss RIP 2000 siehe Kapitel 5.1.5).

Zone für öffentliche Anlagen

Im Kernbereich von Savognin entlang der Kantonsstrasse besteht ein Bedürfnis an öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten. Da diese bisher nur ungenügend vorhanden sind, wurde auf der Parzelle Nr. 1104 eine Zone für öffentliche Anlagen ausgeschieden. Diese ermöglicht der Gemeinde die Erstellung einer Parkieranlage im kernnahen Gebiet.

Erhaltungszone

Die Erhaltungszonen Parnoz sind im Regionalen Richtplan Erhaltungszonen vom 17. Juni 2002 der Region Mittellanden sowie in der rechtskräftigen, kommunalen Planung bezeichnet. Sie wurden unverändert aus der bestehenden Planung übernommen. Zusammen mit der Region sollen weitere Gebiete geprüft werden, welche für eine Erhaltungszone bzw. Zone mit landschaftsprägenden Bauten (LPB) in Frage kommen.

5.1.5 Nachweis haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss RIP 2000

Die Gemeinde Savognin beabsichtigt durch Einzonung verfügbares Bauland für Gewerbe und öffentliche Nutzungen zu schaffen. Für die Einzonungen gelten die Anforderungen gemäss RIP2000, da es sich um eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im Sinne der Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000 handelt. Laut RIP2000 sollen solche Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Diese sind an folgende Anforderungen gebunden:

1. Leitbild, Zielvorstellungen.
2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis.
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept.
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt.
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist Sache der Gemeinde aufzuzeigen, wie die richtplanerischen Vorgaben eingehalten werden. Nachstehend wird auf die Aspekte und Anforderungen des Richtplanes unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umganges mit dem Boden eingegangen. Die geplanten Einzonungen wurden wie folgt auf die Vereinbarkeit mit dem RIP 2000 geprüft:

1. Leitbild, Zielvorstellungen

Gewerbemischzone Bursa

Die Gemeinde Savognin beabsichtigt durch Einzonung Bauland für das Gewerbe verfügbar zu machen. Insbesondere sollen aber auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Mit der Einzonung und somit Erweiterung der bestehenden Gewerbemischzone Bursa können Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen genutzt werden. Das im Leitbild der Gemeinde angestrebte Ziel zur Konzentrierung der gewerblichen Bauten und Tätigkeiten am östlichen Dorfeingang wird somit umgesetzt bzw. weitergeführt. Es handelt sich um einen Standort mit guter Erreichbarkeit und mit einer guten Erschliessung (Anschluss Kantonsstrasse). Im Weiteren kann hinsichtlich der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und somit auch der Sicherung von Arbeitsplätzen von einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne der zentralen Zielsetzung der Gemeinde ausgegangen werden.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „La Nars“

Im Leitbild der Gemeinde ist nebst dem Bereich „Lai Barnagn“ auch das Gebiet La Nars für Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorgesehen. Dabei sollen sowohl Winter- als auch Sommerangebote geschaffen werden. Das bereits bestehende Angebot soll weiterentwickelt werden, sodass der langfristige Erhalt des Standortes La Nars als Freizeit- und Erholungsgebiet gewährleistet werden kann.

2. Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept

Das Gemeindegebiet von Savognin liegt gemäss dem RIP 2000 hauptsächlich im Tourismusraum. Im Zusammenhang mit der geforderten Abstimmung auf ein Regionales Siedlungskonzept ist darauf zu verweisen, dass ein entsprechendes Referenzdokument zurzeit noch fehlt. Dabei gilt festzuhalten, dass es sich im vorliegenden Fall einerseits um eine Erweiterung der bestehenden Zone (Bursa), andererseits um einen Ausbau bereits vorhandener, öffentlicher Nutzungen (La Nars) handelt und somit keine neuen Standorte für die entsprechenden Nutzungen geschaffen werden. Insofern ist davon auszugehen, dass ein späteres, regionales Siedlungskonzept nicht negativ beeinflusst wird.

3. Bedarfsnachweis

Gewerbemischzone Bursa

Es ist ein Anliegen der Gemeinde, die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben zu ermöglichen und somit zusätzliche Arbeitsplätze zu generieren. Das Gewerbegebiet Bursa ist die einzige Gewerbezone in Savognin, welche über einen optimalen Anschluss an das übergeordnete Strassennetz verfügt. Aufgrund der guten Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung wurde das Gebiet im Leitbild der Gemeinde als Entwicklungsgebiet Arbeit / Gewerbe festgelegt. Da die bestehende Zone bereits weit-

gehend überbaut ist, ist eine Erweiterung dieser vorgesehen um die erwünschte Weiterentwicklung des Gewerbegebietes zu gewährleisten.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „La Nars“

Im Gebiet La Nars bestehen bereits in geringem Umfang Freizeit- und Sporteinrichtungen. Allerdings sind wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben, Toiletten etc. nicht oder nur in ungenügendem Umfang vorhanden. Um dem Leitbild der Gemeinde gerecht zu werden und den Standort weiterhin für Freizeit Zwecke nutzen zu können sind Erneuerungen und Erweiterungen notwendig (siehe Punkt. 4).

4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen „La Nars“

Für die geplanten Freizeit- und Erholungseinrichtungen wurde bereits eine Vorprojektstudie erarbeitet (siehe Anhang 2). Diese zeigt insbesondere die einzelnen Nutzungen sowie die Anordnung der Bauten und Anlagen auf. Vorgesehen sind Eis- und Curlingfeld, Tennisplatz sowie wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Garderoben, Büroräume, Restaurant etc. Durch die Angebote für Sommer und Winter wird eine ganzjährige Nutzung und somit verbesserte Auslastung sichergestellt.

5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

Die Planungsvorhaben wurden hinsichtlich allfälliger entgegenstehenden überwiegenden Interessen geprüft. Im Folgenden wird kurz auf die relevanten bzw. festgestellten Interessen eingegangen:

Siedlungs- und Landschaftsbild

Beide Einzonungen befinden sich am Siedlungsrand, weshalb keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild, insbesondere den Dorfkern, zu erwarten sind. Das Gewerbegebiet Bursa kann bereits heute als prägendes Element im Siedlungs- und Landschaftsbild bezeichnet werden. Da dieses bereits besteht und grösstenteils überbaut ist, sind die Auswirkungen der geplanten Erweiterung als untergeordnet zu betrachten, bzw. führen nicht zu einer wesentlichen, zusätzlichen Beeinflussung des Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Beide Einzonungen tangieren Fruchtfolgeflächen. Im Verhältnis zur Gesamtfläche der betroffenen Fruchtfolgefläche, stellen die vorgenommenen Einzonungen nur eine geringe Beeinträchtigung der FFF dar. Das Interesse an der Bereitstellung von Gewerbeland zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sowie die Weiterentwicklung des Standortes La Nars als Freizeit- und Erholungsgebiet wird höher gewichtet, als jenes zur Erhaltung der kleinen Teilbereiche der Fruchtfolgefläche.

6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes.

Es ist vorgesehen die Verfügbarkeit des Baulandes gemäss RIP 2000 durch Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern zu sichern. Diese Verträge resp. Vereinbarungen liegen bis zum Genehmigungsverfahren vor und werden den Genehmigungsunterlagen zuhanden der Regierung beigelegt. Soweit die Gemeinde Grundeigentümerin ist, entfällt eine entsprechende Vereinbarung.

Die Planungsvorhaben berücksichtigen getätigte Infrastrukturinvestitionen und den Erhalt der Siedlungsqualität. Die vorgesehenen Einzonungen gründen auf einem ausgewiesenen Bedarf und sind als hinreichend erschlossen bzw. erschliessbar im Sinne von Art. 15 lit. b RPG zu betrachten. Die Gemeinde Savognin stellt fest, dass die Revision der Ortsplanung bezüglich der Gewerbemischzone Bursa und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen La Nars die Anforderungen resp. die Ziele und Grundsätze gemäss RIP 2000 berücksichtigt. Es kann deshalb festgestellt werden, dass die Vorhaben, bei Vorliegen der Nachweise betreffend Verfügbarkeit des Baulandes, die richtplanerischen Voraussetzungen sachlich erfüllen.

5.2 Landschaft

5.2.1 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren, zusammenhängenden Flächen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wurde die bisher fehlende Landwirtschaftszone im Zonenplan 1: 10'000 auf Basis der aktuellen Daten der amtlichen Vermessung erfasst. Im Übrigen erfolgten kleinere Anpassungen an die Daten der amtlichen Vermessung sowie die neu festgelegten Waldabgrenzungen.

5.2.2 Zone für landwirtschaftliche Gebäude

Die Standorte für neue landwirtschaftliche Stall- und Wohngebäude innerhalb der Landwirtschaftszone werden im Zonenplan bezeichnet.

5.3 Schutzzonen

Vorbemerkungen

Das Schutzzonenkonzept wurde auf der Grundlage der neusten Inventare von Bund und Kanton sowie gestützt auf die Vorgaben des Kantonalen Richtplans vollständig überarbeitet. Im Wesentlichen wurden folgende Planinhalte festgelegt:

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone (LSZ) bezeichnet Natur- und Kulturlandschaften von besonderer Schönheit und Eigenart. Bauten und Anlagen sind nur zulässig wenn sie auf einen Standort innerhalb dieser Zone angewiesen sind. Die Landschaftsschutzzone wurde gemäss Richtplan übernommen und somit auf die revidierte Ortsplanung der Nachbargemeinde abgestimmt.

Naturschutzzone

Die Naturschutzzone bezeichnet besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind mit einem weitgehenden Bauverbot belegt. Die Naturschutzzone wurde aus dem Inventar des Amt für Natur und Umwelt übernommen und umfasst folgendes Objekt:

- Bergsee „Lai da Nassegl“ mit Quellbach und umgebenden Flachmoor

Wald- und Wildschonzone

Die Wald- und Wildschonzone umfasst ausgedehnte Gebiete, die sich besonders für Ruhe und Erholung eignen, sowie die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Die Abgrenzung der Wald- und Wildschonzone entspricht derjenigen der Wildruhezone gemäss Inventar des kantonalen Amtes für Jagd und Fischerei. Auf dem Gemeindegebiet von Savognin wurde eine Wald- und Wildschonzone im Gebiet „Rignas“ festgelegt.

Trockenstandortzone

Diese Zone umfasst Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar über die Trockenwiesen und -weiden. Trockenstandorte weisen eine besonders wertvolle Vegetation auf, die unter anderem auch Lebensraum für bestimmte Vögel, Insekten und andere Kleintiere bilden. Durch angepasste Bewirtschaftung sollen diese Lebensräume erhalten und aufgewertet werden.

Archäologische Schutzzone

Die einzige archäologische Schutzzone auf dem Gemeindegebiet von Savognin befindet sich im Gebiet „Fudnal“ und wurde unverändert aus der bestehenden Planung übernommen.

5.3.1 Weitere Zonen

Gefahrenzonen I / II:

Die Gefahrenzonen I und II wurden durch die zuständige Gefahrenkommission im Bereich der Dauer- und Temporärsiedlungen innerhalb des Erfassungsbereichs für Gefahrenzonen untersucht und ausgeschieden. Die Gefahrenzonen wurden entsprechend aktualisiert und angepasst (Stand 2010). Ausserhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen in Zukunft nur bei Bedarf im Einzelfall ausgeschieden.

Wintersportzone

Die Wintersportzone wurde aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung übernommen und den Festlegungen gemäss bestehendem Intensiverholungsgebiet des RIP 2000 angepasst.

5.3.2 Weitere Planinhalte

Regelung zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit

Die Gemeinde Savognin hat ein grosses Interesse daran, der Hortung von grösseren, unüberbauten Teilen der Bauzone entgegenzuwirken. Insbesondere sollen die bestehenden Erschliessungsanlagen optimal ausgenützt und Neueinzonungen, aufgrund der nicht verfügbaren Bauzonenflächen innerhalb des Siedlungsgebietes, vermieden werden. Gestützt auf Art. 19 Abs. 2 KRG werden deshalb im Zonenplan jene Bauzonenflächen speziell bezeichnet, bei denen die Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck gewährleistet sein muss.

Überbauen die Grundeigentümer solche Bauzonenflächen nicht gemäss dem festgelegten Zonenzweck bzw. stellen sie diese trotz vorhandener Nachfrage und angemessenen Preisangeboten nicht zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung, ist die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, diesen Boden zum vollen Verkehrswert zu übernehmen.

Bereich „Lai Barnagn“

Der Grund des Lai Barnagn wird im Winter als Parkierungsfläche benutzt. Somit stellt der See einerseits ein Gewässer, andererseits eine öffentliche Parkierungsanlage dar. Um diesem speziellen Umstand auch in der Nutzungsplanung Ausdruck zu verleihen, wurde im Zonenplan der Bereich „Lai Barnagn“ geschaffen. Dieser stellt eine Überlagerung bzw. Doppelnutzung von öffentlicher Zone und Gewässer dar.

6 Genereller Gestaltungsplan

6.1 Quartierplanpflicht

Für grössere, unüberbaute Gebiete in Zonen für Wohnnutzung und Zonen mit gemischter Nutzung wird die Quartierplanpflicht festgelegt. Damit soll insbesondere eine aufeinander abgestimmte Bebauung- und Erschliessungsstruktur sichergestellt werden. Bei haushälterischem Umgang mit dem Boden sowie guter Wohn- und Gestaltungsqualität können Erleichterungen bei den Grenzabständen und eine erhöhte Ausnützung bewilligt werden.

6.2 Quartierplanpflicht mit Nutzungskonzentration

Im Gebiet Badogna, Purmaglera und Parz. Nr. 381, 968 und 967 wurde die jeweilige Wohnzone reduziert bzw. angepasst. Im Sinne einer Quartierplanung mit Nutzungskonzentration wird jeweils den betroffenen Grundeigentümern in reduziertem Umfang die Wohnnutzung (anrechenbare Geschossfläche aGF), angrenzend an das bestehende Siedlungsgebiet, zur Verfügung gestellt. Der jeweilige (anteilmässige) Anspruch an Wohnzonenfläche ergibt sich aus den Besitzverhältnissen der ehemaligen Wohnzone bzw. die Flächen der zweiten Nutzungsetappe wird reduziert zugeteilt. Im Hinblick auf das Quartierplanverfahren im Gebiet Purmaglera/Bursa, wurde bereits eine provisorische Zuweisung der Zone künftige bauliche Nutzung bzw. der Landwirtschaftsfläche innerhalb des Quartierplans aufgezeigt (siehe Anhang 5).

6.3 Gestaltungsbereich „geschlossene Bauweise“

Innerhalb der Dorfkernzone ist die geschlossene Bauweise nur in jenen Bereichen zulässig, welche mit dem Gestaltungsbereich überlagert sind. Diese Festlegung ersetzt die bisherige „Dorfkernzone mit geschlossener Bauweise“. Die örtlichen Festlegungen wurden aus der bestehenden Planung entnommen.

6.4 Bauverbotsbereich

Zur Sicherstellung des Landbedarfs für die vorgesehene Umfahrungsstrasse Cunter - Savognin wird im bestehenden Siedlungsgebiet ein Bauverbotsbereich ausgeschieden. Dieser entspricht in Lage und Ausdehnung der geplanten Umfahrungsstrasse bzw. sichert den dafür notwendigen Raum.

6.5 Geschützte Bauten

In der Ortsplanung der Gemeinde Savognin wurden bisher keine geschützten oder wertvollen Gebäude bezeichnet. Auf Grundlage des Inventares der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS wurden im Rahmen der vorliegenden Revision geschützte Bauten ausgeschieden. Diese umfassen einerseits Kirchengebäude, andererseits wertvolle Einzelbauten in der Dorf- und Dorfkernzone.

6.6 Gärten

Die historischen Gärten sind in der Regel Bestandteil einer Gesamtanlage und ebenfalls ein sehr wertvolles Kulturobjekt. Sie werden daher in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen.

6.7 Erhaltenswerte Hecken und Feldgehölze

Um wertvolle Bestockungen, welche aufgrund ihrer geringen Ausdehnung nicht als Wald bezeichnet werden können, zu erhalten, werden diese im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Es handelt sich dabei insbesondere um Bestockungen im Uferbereich der Julia.

6.8 Natur- und Kulturobjekte

Aufgrund der übergeordneten Inventare wurden Naturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Namentlich handelt es sich um zwei einzelne Arven von lokaler Bedeutung im Gebiet „Dorsas“.

Als Kulturobjekt wurde aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung der „Kapellweg“ mit seinen ortstypischen Bildstöcken aufgenommen. Diese Festlegung ersetzt die bisher festgelegte Freihaltezone entlang dem Weg.

7 Genereller Erschliessungsplan

Der Generelle Erschliessungsplan legt die Grundzüge der Erschliessung für das ganze Gemeindegebiet fest. Im Plan sind die bestehenden und geplanten Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege und Parkplätze sowie die Anlagen der Versorgung bezeichnet.

Die Gemeinde hatte in der bestehen Nutzungsplanung keine Generellen Erschliessungspläne (GEP), weshalb sowohl der GEP 1:2'000 als auch der GEP 1:10'000 aufgrund der aktuellen Kataster und Inventare neu erarbeitet wurden. Lediglich der Verlauf der geplanten Umfahrungsstrasse Cunter-Savognin sind bereits nutzungsplanerisch gesichert und wurden aus der bestehenden, kommunalen Planung übernommen. Die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Parkplätze Fuss- und Wanderwege, Land- und Forstwirtschaftswege sowie die Versorgungsanlagen wurden bezeichnet. Aufgrund der festen Installationen und offizieller Kennzeichnung wurde der Klettersteig mit Auf- und Abstiegsroute am Piz Mitgel ebenfalls in den Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 aufgenommen.