>> Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) <<
AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

| Sitzung vom | Mitgeteilt den | Protokoll Nr. |
|---|---|---|
| 20. November 2018 | 21. November 2018 | 872 |

**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sagogn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2017 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision des Baugesetzes (Art. 28a, 28b)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Bargaus

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. Februar 2018 liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 10. Mai 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Dezember 2017 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 22. Dezember 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Februar 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Sagogn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

**B.**

**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Sagogn bildet die Ausscheidung einer überlagernden Zone für Agrotourismus im Gebiet "Bargaus". Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>



von zwei Becken für eine Fischzucht, eines Spiel- und Grillplatzes sowie eines Betriebsgebäudes mit Besenbeiz geschaffen werden. Den Besucherinnen und Besuchern soll die Möglichkeit gegeben werden, selber Gemüse aus der bestehenden Plantage zu ernten oder Fische zu fangen und dies in der Besenbeiz zubereiten zu lassen.

Weiter wird im Gebiet "Bargaus" der Gewässerraum entlang des Vorderrheins mittels einer Gewässerraumzone festgelegt. Schliesslich wurde für die beiden neuen Zonen eine Ergänzung des Baugesetzes beschlossen.

## C.

**Teilrevision des Baugesetzes**

Die am 8. Dezember 2017 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 28a und Art. 28b) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

## D.

**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Bargaus**

**1. Naturgefahren**

Die rechtskräftige Gefahrenzonenausscheidung im Gebiet „Bargaus" stammt aus dem Jahr 1979. Das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) weist darauf hin, dass die Gefahrensituation im Gebiet überprüft werde und dass der südöstliche (untere) Bereich der neuen Zone für Agrotourismus allenfalls in der Gefahrenzone mit hoher Gefahr (Gefahrenzone 1) liegen könnte.

Gemäss Art. 38 KRG dürfen in einer Gefahrenzone 1 keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Mensch und Tier dienen. Entsprechend wurde das vorliegende Genehmigungsverfahren im Hinblick auf die neue Gefahrenüberprüfung sistiert. Zur Vermeidung einer längeren Baublockierung für das Projekt wurde die Gefahrenbeurteilung für das Gebiet "Bargaus" vorgezogen.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>



Am 16. Oktober 2018 verabschiedete die Gefahrenkommission I die zwischenzeitlich erarbeitete Gefahrenkarte für das Gebiet "Bargaus". Gemäss dieser Gefahrenkarte 1:2500 Wasser, datiert vom 15. Oktober 2018, liegt ein schmaler Streifen des Bereichs B der Zone für Agrotourismus (Standort der Fischteiche) in der Gefahrenzone 1.

Da in der (potentiellen) Gefahrenzone 1 keine Bauten und Anlagen für den Aufenthalt von Menschen und Tieren zulässig sind, kann die Zone für Agrotourismus in diesem Gefahrenbereich nicht genehmigt werden. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2018 wurde die Gemeinde darüber informiert. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 erklärte sich der Gemeindevorstand Sagogn mit einer bloss teilweisen Genehmigung der Zone für Agrotourismus einverstanden. Gleichzeitig wies der Gemeindevorstand darauf hin, dass die Überprüfung der Gefahrenzonen und deren Überführung in die Nutzungsplanung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen werde. Die Zustimmung zur vorliegenden Teilgenehmigung erfolge ohne Präjudiz für dieses Folgeverfahren bezüglich Gefahrenzonenausscheidung.

**2. Fischerei**

Im Vorprüfungsbericht des ARE wurde auf diverse fischereirechtliche Auflagen für das Einbringen von Fischen in künstliche Gewässer sowie auf die Aspekte des Wildtierschutzes hingewiesen. Es wird hiermit nochmals darauf verwiesen.

**3. Natur- und Landschaftsschutz**

Das Vorhaben liegt innerhalb des BLN-Objekts Nr. 1902 "Ruinaulta" von nationaler Bedeutung. Die vorgesehenen Nutzungen, verbunden mit den flankierenden Massnahmen (u.a. Verzicht auf Winter- und Nachtbetrieb, naturnahe Gestaltung der Fischweiher samt Aufwertungsbereichen für Amphibien etc.), erlauben es, das Vorhaben grundsätzlich als im Sinne von Art. 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) zulässigen Eingriff ins BLN-Objekt 1902 einzustufen. Dabei sind indes gewisse Auflagen zur Minimierung des Eingriffs nötig:

Aus landschaftlicher Sicht ist bei der Umnutzung der Gebäude sowie bei allfälligen Ersatzbauten darauf zu achten, dass sich das heutige Erscheinungsbild mit Ökonomiegebäuden nicht wesentlich verändert. Mit den vorgesehenen Aufwertungsmass-

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>



nahmen und dem "Aufräumen" in der oberen Terrasse kann ein adäquater landschaftlicher Ersatz geleistet werden. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) muss somit nicht angehört werden.

Aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) geht hervor, dass im Bauprojekt auf die bestehenden Hecken und Gehölze Rücksicht zu nehmen ist und die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften (v.a. Abstand) einzuhalten sind. Ob die bestehenden Bestockungen geschont bzw. der gesetzliche Heckenabstand eingehalten werden können, kann derzeit mangels Projekt noch nicht beurteilt werden. Dies muss im Rahmen des Folgeverfahrens erfolgen.

Aus Sicht des Landschaftsschutzes ist eine Konzentration der Bauvolumen anzustreben. Folglich wird die Bauherrschaft angehalten, die geplanten Gebäudevolumen nach Möglichkeit zusammenzufassen.

Aus diesen Erwägungen ergeben sich für die Folgeverfahren folgende Auflagen zur Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens innerhalb des BLN-Objekts:

- Für die Ausarbeitung des Bauprojekts und die Bauausführung ist eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung (UBB) beizuziehen. Dieser obliegt die Festlegung von Massnahmen, die sich zur Erzielung eines ökologischen und landschaftlichen Mehrwerts eignen. Dazu sind gezielte Lebensraumaufwertungsmassnahmen ins Projekt aufzunehmen.

- Es ist eine Konzentration der Gebäudevolumen auf einen Körper anzustreben. Bei der Gestaltung der Gebäude ist grosse Sorgfalt erforderlich, insbesondere hinsichtlich der landschaftlichen Einpassung.

- Bei den Baufenstern im Bereich A ist der gesetzliche Heckenmindestabstand zu berücksichtigen.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>



## 4. Luftreinhaltung

a) Luftschadstoffe

Gemäss Art. 12 der eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) muss derjenige, der eine Anlage betreibt oder errichten will, die Luftverunreinigungen verursacht, der Behörde Auskunft erteilen über die Emissionen, die ausgestossen werden. Dies geschieht mit einer Emissionserklärung. Sie beinhaltet die Art und Menge der Emissionen, den Ort, die Höhe und den zeitlichen Verlauf des Ausstosses sowie weitere Bedingungen, die für die Beurteilung der Emissionen nötig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Folgeverfahrens (Baubewilligungsverfahren) das Emissionserklärungsformular für Anlagen gemäss Art. 4 der Kantonalen Umweltschutzverordnung (KUSV) dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) einzureichen ist, dies mit den dazugehörigen Planunterlagen und den technischen Beschrieben der Anlageteile versehen. Dies gilt insbesondere für eine allfällig geplante Räucheranlage.

b) Gerüche

Gerüche aus Fischverarbeitungsbetrieben können mangels konkreter Grenzwerte nicht direkt beurteilt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) störende Gerüche im Sinne der Vorsorge soweit zu begrenzen sind, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

## 5. Wasserversorgung

Der Wasserbezug wird vermutlich im Rahmen des BAB-Verfahrens einer Bewilligung nach Art. 29 ff. des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) bedürfen. Dabei sind insbesondere die Restwasservorschriften massgebend. Die Bauherrschaft hat im Folgeverfahren den Wasserbezug gestützt auf die "Wegleitung Wasserentnahmen" des ANU vom 17. Dezember 2013 aufzuzeigen.

## 6. Abwasserentsorgung

Aus dem PMB geht hervor, dass neben dem Wasserbezug auch die Abwasserentsorgung im Bauprojekt aufgezeigt wird. Die Abwasserentsorgung umfasst neben dem häuslichen Abwasser (Besenbeiz, Betriebsleiterwohnung) auch die Entsorgung des Durchlaufwassers der Fischteiche wie auch die Entsorgung des Abwassers aus der Fisch-Schlachterei. Im Folgeverfahren sind die verschiedenen Arten der Abwasser-

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>



entsorgung (Einleitung des Durchlaufwassers, Entsorgung des Abwassers aus der Fisch-Schlachterei, Entsorgung des häuslichen Abwassers) aufzuzeigen. Zudem sind die erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Gesuche einzureichen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Bargaus vom 8. Dezember 2017 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Die am 8. Dezember 2017 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 28a und 28b) wird genehmigt.

2. Der **Zonenplan 1:2000 Bargaus** vom 8. Dezember 2017 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgenden Auflagen und folgenden Hinweisen genehmigt:

   a) Die Zone für Agrotourismus wird, soweit sie von der Gefahrenzone 1 gemäss Gefahrenkarte 1:2500 Wasser vom 16. Oktober 2018 überlagert wird, im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht genehmigt und zur Überarbeitung zurückgewiesen.

   b) Für die Ausarbeitung des Bauprojekts und die Bauausführung ist eine fachlich kompetente Umweltbaubegleitung beizuziehen.

   c) Es ist eine Konzentration der Gebäudevolumina auf einen Körper anzustreben.

   d) Bei den Baufenstern im Bereich A ist der gesetzliche Heckenmindestabstand zu berücksichtigen.

   e) Im Folgeverfahren ist der Wasserbezug aufzuzeigen.

f) Störende Gerüche sind soweit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

g) Im Folgeverfahren sind die verschiedenen Arten der Abwasserentsorgung aufzuzeigen, und es sind die erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Gesuche einzureichen.

h) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Emissionserklärungsformular für Anlagen einzureichen.

i) Die Auflagen des Vorprüfungsberichts vom 11. Mai 2017 bezüglich der Fischerei und des Schutzes der Wildtiere sind zu beachten.

3. Der Gemeindevorstand Sagogn wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Dezember 2017 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

<< Informationskopie ohne Gewährleistung (ARE-GR) >>



7. Der Gemeindevorstand Sagogn sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen seit dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

8. Mitteilung an:
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]

GRISCHUN*GRIGIONE*GRAUBÜNDEN

Namens der Regierung

| Der Präsident: | Der Kanzleidirektor: |
| --- | --- |
| Dr. Mario Cavigelli | Daniel Spadin |