

Plan-Idee

Tanja Bischofberger
Büro für Beratung,
Planung und Entwicklung
im Raum

Teilrevision Ortsplanung Bargaus

Gemeinde Sagogn

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Teilrevision Ortsplanung Bargaus

1. Ausgangslage

Das Gebiet Bargaus gegenüber dem Bahnhof Valendas Sagogn in der Ruinaulta. Im unteren, rheinnahen Teil des Gebietes befindet sich die Parzelle Nr. 1360. Diese wird bereits seit den 70er Jahren von der frutalpina Laax für den Gemüseanbau genutzt. In den ersten Jahren wurden zusammen mit der Forschungsanstalt Wädenswil Versuche mit Erdbeeren gemacht. Später wurde anderes Gemüse angebaut. Auch heute noch wird die Parzelle für Gemüseanbau genutzt. Die Gemüsebeete sind zum Schutz vor Wildtieren mit 2 m hohen Maschendrahtzäune eingefasst. Auf den Flächen für Gemüseanbau stehen Folientunnel. Die Gemüsebeete sind zum Schutz vor Wildtieren mit 2 m hohen Maschendrahtzäune eingefasst. Auf den Flächen für Gemüseanbau stehen Folientunnel.



Abbildung 1: Bestehende Zäune und Folientunnel (braun)

2. Vorhaben

Projektidee

Um die touristische Wertschöpfung in der Ruinaulta zu erhöhen und um ein zusätzliches Angebot für die Besucher zu schaffen, sollen die Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 1360 erneuert und teilweise mit neuen agrotouristischen Nutzungen versehen werden. Das Agrotourismusprojekt Bargaus sieht die Anlage von zwei Fischteichen im unteren Bereich der Parzelle vor. Auf dem höher gelegenen Teil der Parzelle Nr. 1360 ist ein Betriebsgebäude mit Spiel- und Grillplatz und sowie der Gemüseanbau geplant. Insgesamt werden keine zusätzlichen Gebäude erstellt, sondern bestehende Gebäude umgenutzt resp. umgebaut. Anstelle des bestehenden Ökonomiegebäudes ist ein neues Betriebsgebäude mit einer Besenbeiz und einer kleinen Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Und das Volumen der baufälligen Hütte unterhalb des Stalles wird für eine kleine Fischbearbeitungshütte genutzt.

Vorgesehen ist, den «Agrotourismus Bargaus» Besuchern auf Anfrage resp. vorgängiger Reservation hin zur Verfügung zu stellen. Die Gäste erhalten dann die Möglichkeit, den Gemüsebau zu erleben, selbst zu ernten und Fische zu fangen. Die Produkte werden dann entweder selbst oder durch den Fischwirt in der Besenbeiz zubereitet und können dann vor Ort konsumiert werden.

Projektant und künftiger Betriebsleiter ist Franz Gschwend, ausgebildeter Gemüsegärtner und Miteigentümer der Ecco-Jäger Früchte und Gemüse AG sowie deren Tochtergesellschaft Selva Gemüse (Bad Ragaz, Laax und Arosa).

Projektbeschreibung

Fischteiche

Damit die Besucher der Ruinaulta auch frischen, einheimischen Fisch vor Ort konsumieren können, werden zwei Fischteiche erstellt. Diese werden naturnah und mit Aufwertungsbereichen für Amphibien gestaltet. Im grösseren Fischteich können die Besucher fischen, der kleinere Teich dient als Notfallbecken. Es wird keine Fischzucht betrieben. Im Frühling werden Fische aus der Fischzucht des Betriebes Ecco-Jäger in Bad Ragaz (Mutterbetrieb der Selva Gemüse Laax AG) in die Teiche eingesetzt. Ein allfälliger Überbestand wird vom Fischwirt abgefischt und für den Betrieb verwendet. Im Herbst werden die Teiche wieder entleert. Das Wasser für die Fischteiche wird voraussichtlich über eine Zuleitung vom EW Flims geholt und anschliessend wieder in das EW zurückgeführt. Die genaue Linienführung wird im Rahmen des BAB-Gesuches definiert. Dabei ist auf die Naturschutzzone zwischen EW und Fischteiche Rücksicht zu nehmen. Allenfalls kann auch eine Quelle auf der Parzelle für die Wasserversorgung genutzt werden. Entsprechende Abklärungen sind noch im Gange. Die definitive Lösung für die Wasserversorgung wird im BAB-Gesuch aufgezeigt.

Für die Überwachung sowie für die tiergerechte Haltung der Fische sorgt ein Betriebsleiter (ausgebildeter Fischwart).

Betriebsgebäude

Das bestehende Ökonomiegebäude wird durch ein neues Betriebsgebäude ersetzt. Im Betriebsgebäude ist neben den betriebsnotwendigen landwirtschaftlichen Räumen (Kühlraum, Lagerraum, Maschinenraum) auch der Einbau einer Besenbeiz sowie einer Schlafgelegenheit für den Betriebsleiter vorgesehen. Die Wohnfläche wird im Baugesetz festgelegt. Sie ist für den Fischwirt während der Saison vorgesehen, damit dieser eine tiergerechte Haltung der Fische sicherstellen kann. Für das Gemüse resp. den Gemüsebau sind ein Kühl- sowie Lagerräume notwendig. Auch die Maschinen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen werden in diesem Gebäude untergebracht. Das bestehende Ökonomiegebäude ist bereits mit Wasser erschlossen. Der Strom hingegen muss wieder neu über die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Fischbearbeitungshütte

Die bestehende Hütte unterhalb des Stalles wird abgebrochen und durch ein gleich grosses Fischbearbeitungshüttchen (ca. 4.5 x 4.5 m) ersetzt. Dabei handelt es sich eigentlich um eine Materialhütte, wo die Fischereitensilien gelagert resp. ausgegeben werden und die Gäste ihre gefangenen Fische ausnehmen können.

Grillplatz

Auf der Fläche zwischen dem Betriebsgebäude und dem Fischbearbeitungshüttchen ist eine Grillstelle vorgesehen, damit die Gäste ihre Fische selbst grillen können.

Gemüseanbau

Der Gemüseanbau erfolgt nur noch auf der oberen Fläche. Es werden keine Folientunnels oder Gewächshäuser erstellt. Der Anbau erfolgt im bisherigen resp. früheren Umfang. Angebaut wird Gemüse, das in der Besenbeiz angeboten werden kann. Es ist geplant, den Gemüseanbau für die Besucher erlebbar («begehrbar») zu machen. Aufgrund des Wildvorkommens wird der Gemüsebetrieb weiterhin mit einem Zaun umfasst sein. Der bestehende Zaun wird durch einen neuen ersetzt. Im Rahmen des Baugesuches wird geprüft, ob es landschaftlich und betrieblich vorteilhafter ist, einen einzigen Zaun um den gesamten Betrieb zu erstellen oder die einzelnen Betriebszweige einzeln eingezäunt werden sollen.

Betrieb

Das Agrotourismusprojekt Bargaus wird während den Sommermonaten betrieben und der Gemüsebau und der Agrotourismus beschäftigen während der Saison ca. 3 – 4 Personen. Diese sind auch während den Wintermonaten bei Selva Gemüse am Standort Laax tätig sind. Auch die Betriebsleiterwohnung wird nur saisonal benötigt (solange die Fische in den Teichen sind). Die Betriebszeiten sind so vorgesehen, dass sie tageszeitlich nicht über die Zeiten von normalen landwirtschaftlichen Aktivitäten hinausgehen. Die Anlage soll nur auf Reservation hin zur Verfügung stehen. Die Betriebszeiten werden im BAB-Gesuch definitiv festgelegt. Die saisonale Nutzung der Anlage wird im Baugesetz sichergestellt.

3. Richtplanung und Nutzungsplanung

Richtplanung

Das Gebiet „Bargaus“ liegt im Perimeter der Ruinaulta. Die Ruinaulta ist eine Landschaft von nationaler Bedeutung, entsprechend wird der Perimeter von Landschaftsschutzgebieten überlagert. Der Schutz und die Nutzung dieser Landschaft wird im Regionalen Richtplan Ruinaulta geregelt. Dort ist auch ersichtlich, dass es sich beim Gebiet „Bargaus“ nicht um einen Naturraum, sondern um einen Erholungsraum handelt. So führen Wander- und Bikewege zum Gebiet resp. an Bargaus vorbei. Auch wurde im Richtplan festgesetzt, dass es erwünscht ist, wenn sich Besucher im Gebiet „Bargaus“ aufhalten (Aufenthaltsraum). Bereits heute gibt es einen Lagerplatz, der rege genutzt wird. Schliesslich wurde für das Gebiet auch noch eine „einfache Unterkunft“ in den Regionalen Richtplan Ruinaulta aufgenommen. Diese wurde bis heute nicht realisiert. Verbunden über eine Brücke befindet sich auf der anderen Seite des Flusses der Bahnhof Valendas-Sagogn, wo es Parkierungsmöglichkeiten gibt.

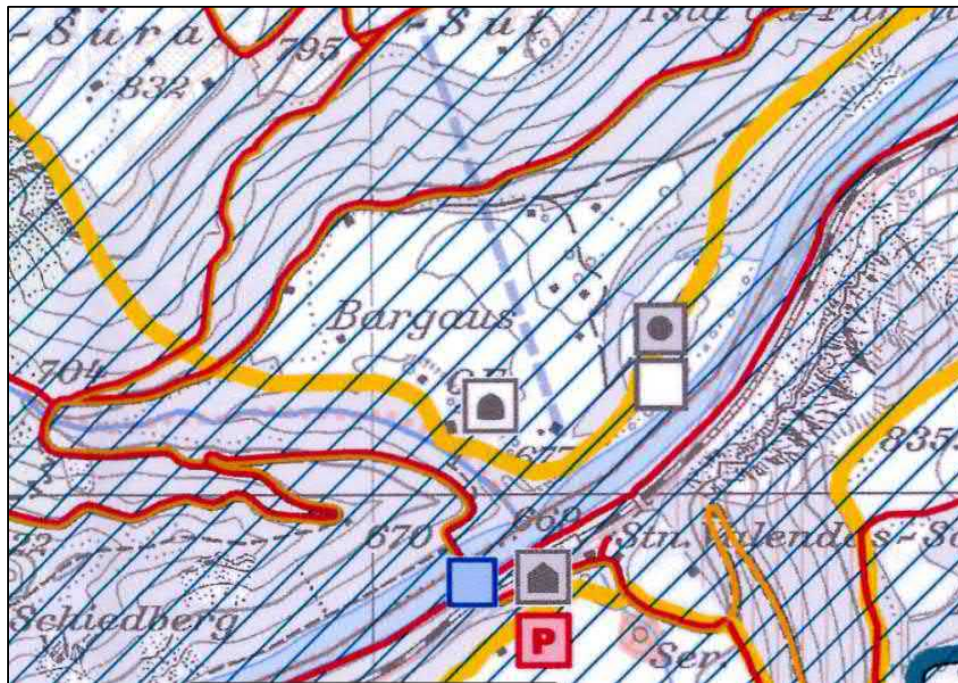


Abbildung 2: Auszug aus dem Richtplan Ruinaulta

Nutzungsplanung

Die Parzelle Nr. 1360 liegt in der Landwirtschaftszone (teilweise Fruchtfolgefläche) und im Wald. Das ganze Gebiet wird zudem aufgrund des BLN-Objektes Ruinaulta von einer Landschaftsschutzzone überlagert. Im unteren Teil der Parzelle befindet sich am südlichen Rand noch ein Flachmoor von lokaler Bedeutung, dass mit einer Naturschutzzone gesichert wurde. Dieses wird vom Vorhaben nicht tangiert. Angrenzend an die Naturschutzzone befindet sich eine Trockenstandortzone. Durch diese verläuft der bestehende Fussweg. Das

6/13

TWW ist in keinem Inventar enthalten. Es handelt sich um eine Vertragsfläche die als Weide genutzt wird. Bei einem allfälligen Ausbau des Fussweges ist auf den lokalen Trockenstandort Rücksicht zu nehmen resp. sind allfällige Ersatzmassnahmen zu leisten (z.B. Entbuschung TWW).

Fazit Richt- und Nutzungsplanung

Das Gebiet „Bargaus“ ist gut erschlossen (öV und MIV) und gehört zu einem sogenannten Aufenthaltsraum für Besucher. Die Aufenthaltsräume sollen die Besucher positiv lenken und wurden dort festgelegt, wo grundsätzlich keine Konflikte mit der Natur bestehen.

Ein Angebot „Agrotourismus Gemüse und Fisch“ in einem sogenannten Aufenthaltsraum bereichert die Ruinaulta und bietet den Besuchern die Gelegenheit, lokale und nachhaltig hergestellte Produkte vor Ort zu konsumieren. Das Vorhaben entspricht auch dem regionalen Richtplan Ruinaulta resp. widerspricht diesem nicht.

4. Weitere Rahmenbedingungen

Landwirtschaft

Grundlage für einen agrotouristischen Betrieb bildet ein landwirtschaftliches Gewerbe. Da die Fischteiche kein klassisches agrotouristisches Angebot sind, kann für sie auch mit einem landwirtschaftlichen Gewerbe keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG erteilt werden. Die Betriebsleiterwohnung wiederum ist für die Überwachung der Fische notwendig, nicht aber für den zonenkonformen Gemüseanbau. Für die Fischteiche und die damit zusammenhängende Betriebsleiterwohnung braucht es deshalb nutzungsplanerische Grundlagen. Über den Artikel im Baugesetz wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung resp. der landwirtschaftliche Betrieb erhalten bleibt.

BLN-Gebiet

Die Ruinaulta wurde 1977 als eine der ersten Landschaften in das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgenommen. Das eidgenössische Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) schreibt für BLN-Objekte die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung vor. Das vorliegende Projekt schmälert das BLN-Objekt Ruinaulta nicht resp. steht den Zielen des BLN-Objektes nicht entgegen. Bestehende Gebäude und Nutzungen werden ersetzt durch neue Gebäude und Nutzungen. Insbesondere beim flussnahen Teil erfolgt mit der Entfernung des Gewächshauses und der Gemüsebeete sowie der Instandsetzung des Zaunes ein Eingriff, welcher das Landschaftsbild verbessern wird. Aber auch auf der oberen Ebene wird „aufgeräumt“.

Mit den neuen Gebäuden und Nutzungen wird das Gebiet Bargaus vermehrt frequentiert. Die Erlebbarkeit und Attraktivität der Ruinaulta wird im Gebiet Bargaus gesteigert. Dies steht nicht im Widerspruch zum Ziel des BLN-Objektes, umso mehr als es sich um einen sanften Tourismus handelt.

Natur- und Landschaftsinventar

Im kantonalen Natur- und Landschaftsinventar gibt es im Raum Bargaus keine Festsetzungen, die dem Projekt widersprechen würden. Auch ist das Gebiet nicht betroffen vom Auenperimeter.

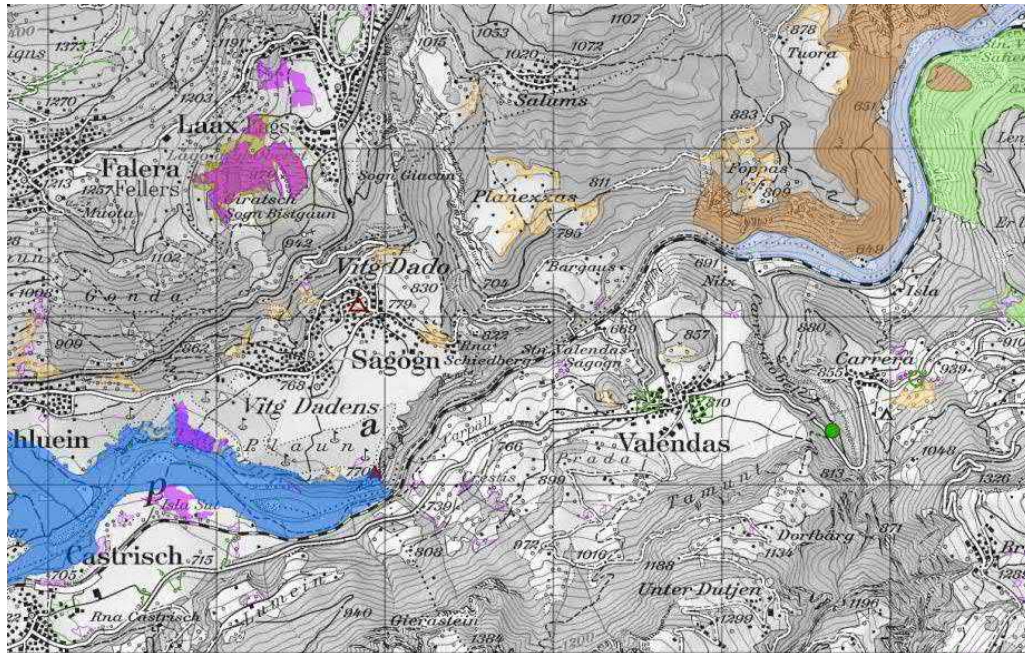


Abbildung 3: Auszug Inventar ANU

Hecken

Im Bauprojekt ist auf die bestehenden Hecken und Gehölze Rücksicht zu nehmen und die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften (v.a. Abstand) einzuhalten.

Gewässerschutz

Die Parzelle Nr. 1360 liegt am Ufer des Vorderrheins. Die Gemeinde Sagogn hat für ihre Gewässer die Gewässerräume noch nicht festgelegt. Die Ausscheidung der Gewässerräume ist eine Aufgabe aus dem revidierten Gewässerschutzgesetz vom 1. Januar 2011. Dies besagt, dass der Raumbedarf von Gewässern, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bis spätestens Ende 2018 verbindlich zu sichern ist. Für den betroffenen Abschnitt des Vorderrheins wird nun in Absprache mit der Gemeinde Safiental eine Gewässerraumzone ausgeschieden. Diese basiert auf den Grundlagen von Eichenberger Revital SA (Bericht vom 9. Januar 2014). Das Baugesetz wird mit einem entsprechenden Artikel (Art. 28b, Gewässerraumzone) ergänzt.

8/13

5. Erschliessung

Das Gebiet Bargaus ist sowohl mit dem öV und dem MIV, wie aber auch mit dem Langsamverkehr gut erschlossen. Es sind keine neuen Erschliessungen notwendig. Der Bahnhof Valendas/Sagogn befindet sich in unmittelbarer Nähe.



Abbildung 4: Touristische Erschliessung Ruinaulta

Neben der RhB bedient auch der Rheinschlucht-Bus das Gebiet. Wander- und Mountainbikewege führen an Bargaus ebenfalls vorbei. Zudem führt eine landwirtschaftliche Erschliessungsstrasse in das Gebiet. Die wird auch künftig nur den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern zur Verfügung stehen. Für die motorisierten Gäste bestehen Parkierungsmöglichkeiten beim Bahnhof Valendas/Sagogn. Für die Fussgänger besteht heute ein Pfad, welcher der südwestlichen Abgrenzung des Gemüsebaus vorbeiläuft. Die Besucher werden anschliessend durch den Gemüsebau zum Betriebszentrum geführt.

Der bestehende Stall ist bereits mit Wasser und Strom erschlossen. Die Entsorgung des Abwassers wird im Bauprojekt aufgezeigt (z.B. abflusslose Grube oder Kleinkläranlage).

Neben dem häuslichen Abwasser wird im Bauprojekt auch aufzuzeigen sein, wie mit dem Abwasser aus der Fischhaltung umgegangen wird.

6. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Bargaus / Teilrevision Baugesetz, Art. 28a, Zone für Agrotourismus

Für das Projekt „Agrotourismus Bargaus“ wird im Zonenplan auf der Parzelle Nr. 1360 eine Zone für Agrotourismus ausgeschieden. Das Baugesetz der Gemeinde Sagogn wird mit einem entsprechenden Artikel ergänzt (Art. 28a).

Die Zone für Agrotourismus überlagert die rechtskräftige Landwirtschaftszone sowie teilweise Wald. Der Zonenbestimmung entsprechende Nutzungen sind nur in den im Generellen Gestaltungsplan festgelegten Bereichen A und B sowie bei den bestehenden Gebäuden („Baufenster“ im Generellen Gestaltungsplan) möglich. Der Bereich A liegt beim Betriebsgebäude und ist vorgesehen für Anlagen im Zusammenhang mit dem Agrotourismus wie z.B. eine Grillstelle oder einen Spielplatz. Im Bereich B sind zwei Fischteiche vorgesehen. Die geplanten Anlagen liegen nicht im Wald. Im BAB-Verfahren wird aber mit dem zuständigen Regionalforstingenieur abzuklären sein, ob und wie der Waldabstand eingehalten wird.

Für die bestehenden Gebäude in den Bau fenstern werden im Baugesetz die Umbaumöglichkeiten festgesetzt. So kann im Betriebsgebäude eine kleine Wohnung von max. 50 m² für den Betriebsleiter eingebaut werden. Damit kann die Überwachung und tiergerechte Haltung der Fische während der Saison sichergestellt werden. Die Wohnung darf nur während des Betriebes zwischen dem 1. März und dem 30. Oktober genutzt werden.

7. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Mit Schreiben vom 11. Mai 2017 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung vorgeprüft. In der folgenden Tabelle können die Anträge des ARE sowie der Umgang mit den Anträgen entnommen werden.

Antrag ARE	Bemerkungen / Vorgehen
PMB	
Standortevaluation ist nachzureichen	PMB wird mit Standortevaluation ergänzt
BauG	
Bedarf Betriebsleiterwohnung für Gemüsebau nicht gegeben	Die Beaufsichtigung der Fische bedingt einen ausgebildeten Fischwirt vor Ort (Anspruch an eine tiergerechte Haltung).
Übrige	
Naturnahe Gestaltung der Fischweiher	Wird im nachfolgenden Baugesuch berücksichtigt
Landschaftliche Ersatzpflicht im BAB aufzeigen	Wird bei der Ausarbeitung des BAB-Gesuchs berücksichtigt
Heckenmindestabstand	Wird bei der Ausarbeitung des BAB-Gesuchs berücksichtigt
Optimierung Linienführung Leitung	Wird bei der Ausarbeitung des BAB-Gesuchs berücksichtigt
Gewässerraumzone ausscheiden	Für den Abschnitt Bargaus wird eine Gewässerraumzone ausgeschieden und das

	Baugesetz mit einem entsprechenden Artikel ergänzt.
Wasserentnahme, Wassereinleitung	Der Wasserbezug und die Wasserabgabe werden im BAB-Gesuch aufgezeigt und die entsprechenden Zusatzbewilligungen eingeholt
Fischereirechtliche Bewilligungen	Die notwendigen fischereirechtlichen Bewilligungen werden im BAB-Verfahren eingeholt.
Wildtierschutz	Es ist kein Betrieb im Winter vorgesehen, das Fahrverbot bleibt bestehen.

8. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Sagogn. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit der Planerin der Gemeinde.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Die Änderung des Baugesetzes und des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans unterliegen der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Die Akten wurden vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufgelegt (5. Oktober bis am 6. November 2017). Während der Auflagefrist konnte jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Es gingen keine Wünsche und Anträge ein. Am 8. Dezember 2017 hat die Gemeindeversammlung die Änderung des Baugesetzes sowie den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Bargaus beschlossen. Der Entscheid der Gemeindeversammlung wird nun öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt gegeben (Beschwerdeauflage). Die Änderung des Baugesetzes und des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans wird der Regierung zur Genehmigung unterbreitet.

Anhang:

Standortevaluation

Fotos der Parzelle Nr. 1360