

Kanton Graubünden

Gemeinde Sagogn

Teilrevision Ortsplanung Parz. Nr. 250

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Umfang der Planung	3
2. Zonenplanänderung	4
3. Verfahren	5

1. Anlass und Umfang der Planung

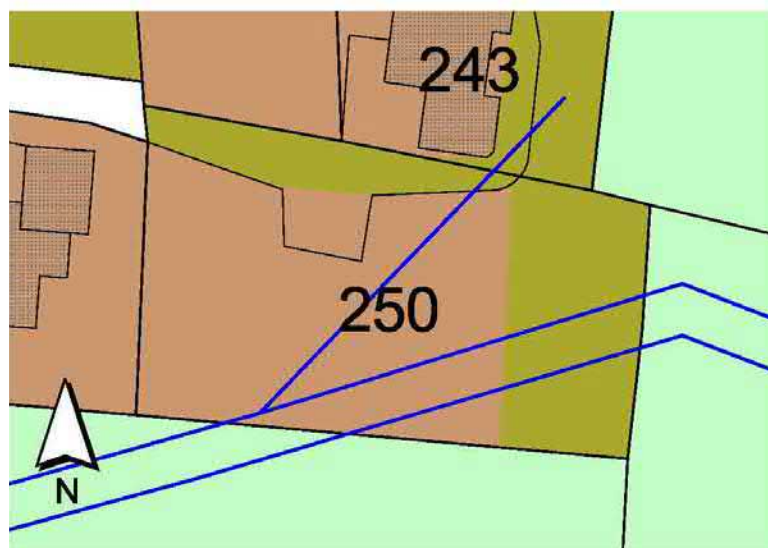
Im Zusammenhang mit einer künftigen Erbteilung war im Jahr 2008 eine Parzellierung mit geringfügiger Änderung der Zonengrenzen für die Liegenschaft Nr. 250 geprüft worden. Erst im November 2014 wurde die Erbteilungsangelegenheit konkretisiert indem beim Grundbuchamt ein Mutationsauftrag zu nachfolgendem Entwurf in Auftrag gegeben wurde:

Gemeinde Sagogn

Parzellierung und Zonenplanänderung Parz. Nr. 250

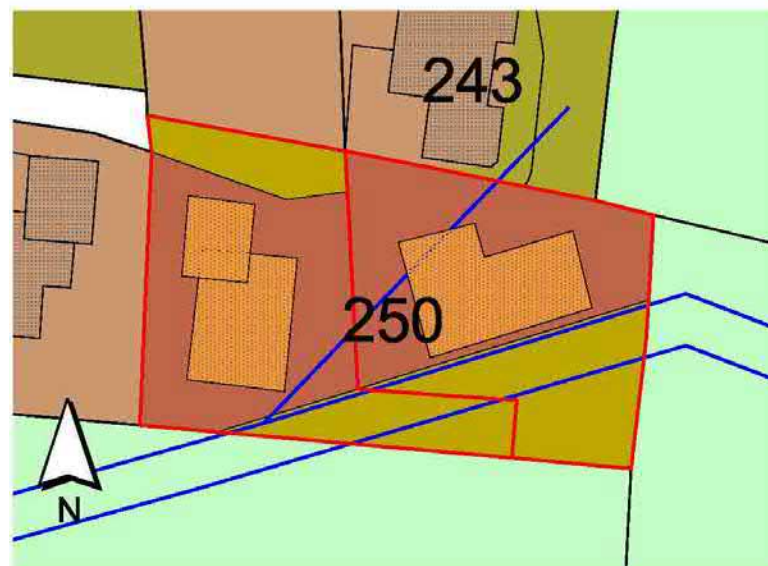
1:500

Planungsbüro Madeleine Grob, Laax
13.08.2008



Fläche D = 684 m²

Fläche ZNN = 387 m²



— neue Parzellen

Parzelle West:

Fläche D = 367 m²

Fläche ZNN = 168 m²

Parzelle Ost:

Fläche D = 367 m²

Fläche ZNN = 170 m²

Legende:

— Dorfzone D

— Zone für Nebenbauten und Nebenanlagen ZNN

— Landwirtschaftszone

— Leitungen

Zwischenzeitlich war die Ortsplanung der Gemeinde Sagogn vollständig revidiert und mit Beschluss Nr. 339 vom 22.04.2014 von der Regierung des Kantons Graubünden genehmigt worden. Die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 250 hatten es hierbei versäumt, betreffend eine Anpassung der Zonengrenzen anzufragen. Die Zonenordnung auf der Parz. Nr. 250 blieb deshalb unverändert (siehe Planausschnitt Seite 3 oben). Der Wunsch um Aufteilung der Liegenschaft Nr. 250 in zwei gleichwertige, selbständig bebaubare Grundstücke ist im Rahmen der nun anstehenden Erbteilung dringend wünschbar, da keiner der Erben die Liegenschaft als Ganzes übernehmen will (kann). Hierbei spielt auch die aktuell schwierige Einschätzung des Verkehrswertes eine grosse Rolle. Nachdem seit 2012 in der Gemeinde Sagogn keine Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) mehr erstellt werden dürfen, sind die Liegenschaftswerte deutlich gesunken, da die Nachfrage für Erstwohnsitznehmer deutlich geringer ist. Neue amtliche Schätzungen, die diesem Umstand Rechnung tragen sind noch nicht verfügbar.

Im Januar 2015 wurde das Planungsbüro Madeleine Grob in dieser Angelegenheit von zwei Miterben kontaktiert. Die Planerin klärte mit dem Amt für Raumentwicklung und mit dem Gemeindevorstand, ob eine „nachträgliche“ Teilrevision im Sinn des Vorschlages aus dem Jahr 2008 möglich und zulässig sei. Die Antworten fielen grundsätzlich positiv aus. Folgende Bedingungen werden vorausgesetzt:

- Die Bauzonen dürfen insgesamt nicht vergrössert werden;
- Die parzelleninternen Änderungen der aktuellen Zonen sollen möglichst flächengleich abgetauscht werden;
- Sämtliche Kosten der Teilrevision gehen zulasten der Eigentümer (Kosten Planungsbüro und Kosten Gemeinde für Pläne, Bericht, Verfahren und gesetzlich vorgeschriebene Publikationen).

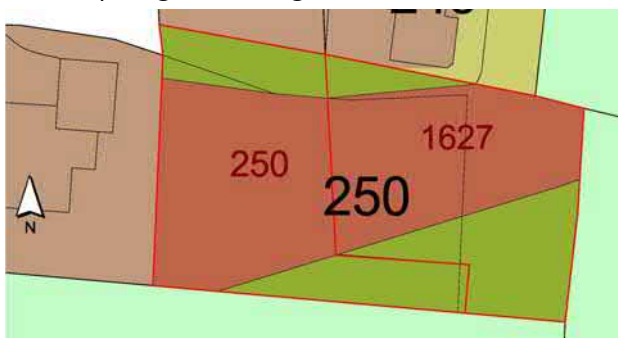
2. Zonenplanänderung

Die Zonenordnung auf der Parzelle Nr. 250 umfasst gemäss aktuellem Zonenplan:

Dorfzone: 684 m²

Zone für Kleinbauten und Anbauten: 387 m²

Aufgrund der vorgesehenen Liegenschaftsteilung (Mutation Nr. 337 vom Nachführungsgeometer) werden die Teilflächen gemäss Entwurf aus dem Jahr 2008 (siehe Seite 3 unten) so geändert, dass zwei gleichwertige Liegenschaften mit je einem Anteil von ca. 367 m² in der Dorfzone und je ca. 168 m² in der Zone für Kleinbauten und Anbauten entstehen. Damit würde die Dorfzone um 50 m² vergrössert. Die Zonenplanänderung wird so angepasst, dass die Fläche der Dorfzone bei total 684 m² bleibt (Vergrösserung Zone für Kleinbauten und Anbauten im Bereich der Zufahrt):



Die Zonenteilflächen können dabei nicht für beide neuen Parzellen Nr. 250 und 1627 identisch sein, ohne dass die Mutation vom Geometer ebenfalls geändert würde. Die Zonenteilflächen werden deshalb ungleich belassen. Es ergeben sich folgende Flächen der neuen Parzellen:

Parz. Nr. 250:	Dorfzone	352 m2
	Zone für Kleinbauten und Anbauten	182 m2
	Total	534 m2

Parz. Nr. 1627:	Dorfzone	332 m2
	Zone für Kleinbauten und Anbauten	204 m2
	Total	536 m2

Die Zonenplanänderung ist im Plan Nr. 157.zp250 „Änderung Zonenplan Parz. Nr. 250 dargestellt.

3. Verfahren

Nachdem diese geringfügige Änderung von der Kreisplanerin grundsätzlich als genehmigungsfähig beurteilt worden war, wird die Planänderung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Mitwirkungsaufgabe). Gleichzeitig werden die Planungsakten und die digitalen Daten der Zonenplanänderung dem zuständigen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

Gemäss Mitteilung vom Amt für Raumentwicklung handelt es sich um eine Planänderung von untergeordneter Bedeutung im Sinne von Art. 48, Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes. Die Beschlussfassung unterliegt damit nicht der Gemeindeversammlung. Die Änderung kann vom Gemeindevorstand beschlossen werden.

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe gingen keine Eingaben ein. Der Gemeindevorstand hat die Zonenplanänderung am 14. April 2015 beschlossen.

Laax, 15.04.2015

Madeleine Grob