

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La Regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

17. August 2021

Mitgeteilt den

18. August 2021

Protokoll Nr.

750/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Obersaxen Mundaun** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 25 und 46^{bis})
- Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, Chanzla
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, Chanzla

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Juni 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 9. Juni 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. Juni 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 13. August 2020. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Stellungnahme vom 29. Oktober 2020 äusserte sich der Bündner Heimatschutz zur vorliegenden Planung.

Mit Schreiben vom 18. August 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bildet eine Anpassung der im Jahr 2009 beschlossenen Nutzungsplanung "Chanzla" für den Bau eines Hotel- und Gesundheitszentrums zwischen den Fraktionen "Miraniga" und "Misanenga". Bezüglich dieser projektbezogenen Planung "Chanzla" und der vorliegenden Anpassung ist auf folgendes hinzuweisen:

1. Rechtskräftige projektbezogene Nutzungsplanung "Chanzla"

Die Stimmberechtigten der damaligen Gemeinde Obersaxen (heute Obersaxen Mundaun) beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2009 die projektbezogene Nutzungsplanung "Chanzla". Im Einzelnen wurden eine Ergänzung des Baugesetzes (Art. 46^{bis}, 54^{bis} und 61 BauG), ein Zonenplan 1:2000 Chanzla, ein Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Chanzla sowie ein Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Chanzla verabschiedet. Grundlage für das geplante Hotel- und Gesundheitszentrum bildete die Studie "Vital-Resort Obersaxen" der BOHRHAUS Planung & Architektur AG, Zürich, vom 5. Februar 2009. Aufgrund dieser Planungsstudie waren rund 300 Hotel-Betten, diverse Verpflegungsstätten, Kongress- und Seminarräume, ein Amphitheater, Räume für Ladenlokale, Dienstleistungsbetriebe, Aussensportanlagen, Personalwohnungen und eine unterirdische Parkieranlage mit rund 250 Parkplätzen geplant. Art. 46^{bis} Abs. 6 BauG sah eine Befristung der Einzonung von zehn Jahren vor.

Die Regierung genehmigte die projektbezogene Planung "Chanzla" mit Beschluss vom 25. Januar 2011 (Prot. Nr. 72/2011) mit zahlreichen Auflagen.

2. Vorliegende Anpassung der projektbezogenen Nutzungsplanung

Nach einer Neuorganisation der Projektgruppe unter der Federführung der Fanzun AG, Architekten Ingenieure Berater, wurde das Konzept "Chanzla" überarbeitet.

Aus einer Variantenstudie wurde schliesslich das Konzept "Schweif" ausgewählt, die Nutzungsplanung entsprechend angepasst und dem Amt für Raumentwicklung zu Vorprüfung eingereicht.

In der Folge beschlossen die Stimmberechtigten der neuen Gemeinde Obersaxen Mundaun am 26. Juni 2020 eine entsprechende Anpassung der oben genannten Planung "Chanzla". Inhalt dieser vorliegenden Teilrevision bilden im Wesentlichen Anpassungen der Bestimmungen des Baugesetzes für die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur sowie deren Erschliessung und Gestaltung. Zudem soll das Mass der baulichen Nutzung auf das neue Richtprojekt angepasst werden (vgl. Art. 46^{bis} Abs. 4 BauG). Entsprechend wurden auch der Generelle Gestaltungsplan sowie der Generelle Erschliessungsplan angepasst. Der rechtskräftige Zonenplan 1:2000 Chanzla vom 11. Dezember 2009 wurde nicht angepasst oder neu beschlossen und bildet folglich nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Der Beschluss der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgte innerhalb der zehnjährigen Frist gemäss Art. 46^{bis} Abs. 6 BauG, welche bis am 25. Januar 2021 dauerte.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Kantonalen Richtplan sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt.

Die hier zu prüfende Planung befindet sich gemäss Kantonaalem Richtplan im Touristischen Intensiverholungsraum. Kapitel 4 (Tourismus) des Kantonalen Richtplans sieht in diesem Raum eine multifunktionale Nutzung vor. Damit wird insbesondere auf ganzjährige touristische Angebote abgezielt, welche die Abhängigkeit vom Wintertourismus lösen soll (vgl. S. 4.1 – 6). Das hier geplante Projekt sowie die Zweckbestimmung der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur entsprechen dieser Vorgabe. Darüber hinaus formuliert der Kantonale Richtplan in Kap. 5.2.5 Vorgaben für Gebiete mit touristischer Beherbergung. So sind diese innerhalb oder am Siedlungsrand anzusiedeln, ebenso gilt es die Hotellerie zu fördern und die Auslastung von Zweit-

wohnungen zu verbessern (vgl. S. 5.2 – 36). Mit diesen Vorgaben steht die vorliegende Planung im Einklang. Gleich verhält es sich mit den Vorgaben des Regionalen Richtplans, Konzept "Resort", Nr. 2.320, die seit der Genehmigung durch die Regierung vom 25. Januar 2011 (Prot. Nr. 72/2011) nicht geändert haben und weiterhin erfüllt werden.

Es kann somit festgestellt werden, dass die vorliegende Planung richtplankonform ist.

D.

I. Prüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung "Chanzla"

1. Befristung von Einzonungen

1.1. Allgemeine Bemerkungen

In der Praxis verschiedener Kantone werden Einzonungen vermehrt befristet beschlossen. Bei gewissen Einzonungen erscheint dies durchaus als sachgerecht und zweckmässig. Zu denken ist etwa an projektbezogene Spezialzonen am Rand oder ausserhalb des Siedlungsgebiets (z. B. Resorts, grosse Sport- und Freizeitanlagen), an sehr grosse Einzonungen (z. B. Einzonung von 55 ha im freiburgischen Galmiz für einen US-Biotechnologiekonzern) oder an umstrittene Planungen (z. B. Windparks). Mit einer befristeten Einzonung kann verhindert werden, dass nach langer Zeit Projekte realisiert werden, welche nicht mehr zeitgemäss sind oder nicht mehr dem neuen Recht entsprechen. Möglicherweise hat sich auch der politische Wille des Souveräns zwischenzeitlich geändert und er würde dieser alten Planung nicht mehr, oder nur in abgeänderter Form, zustimmen. Im Übrigen können mit der Befristung bei einer allfälligen Nichtrealisierung auf einfache Art und Weise und im Voraus klare Verhältnisse über die künftige Zonierung geschaffen werden, ohne dass ein weiterer Planungsakt nötig ist. Vor diesem Hintergrund sind befristete Einzonungen in Einzelfällen durchaus zu begrüssen.

Mit der KRG-Revision vom 25. Oktober 2018 wurde in Art. 19h KRG die Möglichkeit der befristeten Einzonungen auf eine gesicherte rechtliche Basis gestellt. Damit befristete Einzonungen die nötige Flexibilität haben und so besser akzeptiert werden,

wurde in Art. 19h Abs. 2 KRG geregelt, dass der Gemeindevorstand die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern kann. Die Möglichkeit zur Verlängerung der Fristen erwies sich als sachgerecht und nötig, weil bei grösseren Projekten immer wieder unvorhersehbare Situationen eintreffen können, welche eine Realisierung innert Frist nicht wie erwartet zulässt. Gründe dafür können vielseitig sein (Änderung der wirtschaftlichen Lage, neue Investorensuche, veränderte Marktsituation, Corona bedingte Projektüberarbeitungen etc.).

1.2. Planung "Chanzla"

Anders als bei verschiedenen Resorts (z. B. Resort "Dieni" in Tujetsch) oder markanten touristischen Projekten (z. B. 105 m hoher Turm auf der Schatzalp in Davos) hat bei der projektbezogenen Nutzungsplanung für das Resort "Chanzla" die damalige Gemeinde Obersaxen von sich aus eine Befristung der Einzonung im Baugesetz vorgesehen. Die Bestimmung in Art. 46^{bis} Abs. 6 des rechtskräftigen BauG lautet wie folgt:

"Sofern die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht innerhalb von 10 Jahren nach Genehmigung durch die Regierung dem Zonenzweck entsprechend überbaut oder eine rechtskräftige Baubewilligung erteilt wurde, fällt die der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur zugewiesene Fläche ohne erneuten Beschluss der Gemeindeversammlung in die Landwirtschaftszone zurück und alle speziellen Festlegungen insbesondere im Generellen Gestaltungsplan, welche in Zusammenhang mit der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur stehen, werden aufgehoben".

Mit Genehmigungsbeschluss der Regierung vom 25. Januar 2011 (Prot. Nr. 72/2011) trat die Planung für das Resort "Chanzla" in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG). Somit wären bis zum 25. Januar 2021 folgende Konstellationen möglich gewesen:

- a) Realisierung der Überbauung
- b) Baubewilligungserteilung der Gemeinde (Baubeginn spätestens bis 25. Januar 2022; mit Verlängerung gemäss Art. 119 Abs. 2 BauG bis 25. Januar 2023)
- c) Verzicht auf den Bau des Resorts

- d) Erlass einer vollständig neuen Planung für ein Resort oder eines anderen Vorhabens (eine solche neue Planung ist unter Beachtung des neuen Rechts selbstverständlich immer möglich)
- e) Teilrevision der Planung

Vorliegend beurteilte die Gemeinde Obersaxen Mundaun das ursprüngliche Projekt in ihrem Schreiben vom 10. Juni 2021 als "nicht umsetzbar". Dennoch wollte sie auf die Realisierung eines Resorts nicht verzichten. Sie hätte deshalb für das zwischenzeitlich überarbeitete Projekt entweder eine neue projektbezogene Planung oder eine Teilrevision der Planung beschliessen können. Die Gemeinde wählte letztere Variante und beschloss am 26. Juni 2020 die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung "Chanzla".

Soweit die Gemeinde Obersaxen Mundaun in ihrer Vernehmlassung vom 29. Januar 2021 zur Eingabe des Bündner Heimatschutzes die Meinung vertritt, mit dem Erlass der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung innert der zehnjährigen Frist beginne der zehnjährige Fristenlauf neu, kann ihr nicht gefolgt werden.

Wie erwähnt, liegt vorliegend nicht eine neue projektbezogene Ortsplanung vor, sondern lediglich eine Teilrevision. Bei grösseren Projekten können sich Anpassungen der projektbezogenen Nutzungsplanung als unvermeidbar erweisen. Zu denken ist etwa an eine zweckmässigere Erschliessung, geringfügige Änderungen der Baustandorte und dergleichen. Dabei ergeben sich die Änderungswünsche oft erst im Zuge der Detailprojektierung oder auf Wunsch neuer Investoren. Einzig wegen einer Teilrevision der projektbezogenen Ortsplanung beginnt jedoch der seinerzeit festgelegte Fristenlauf nicht von Neuem. Andernfalls könnte alle paar Jahre eine blosser Teilrevision beschlossen werden und der Sinn und Zweck der ursprünglichen Befristung würde völlig ausgehöhlt. Der Fristenlauf beginnt lediglich dann von Neuem, wenn eine vollständig neue projektbezogene Planung beschlossen wird (vgl. obiges Beispiel in lit. c). Dabei kann durchaus auch eine andere Frist festgelegt werden. Vorliegend wurde jedoch wie festgestellt keine neue projektbezogene Planung beschlossen. Gegenstand der vorliegenden und innert der zehnjährigen Frist beschlossenen Planung bilden bloss Anpassungen der Zonenbestimmung sowie der Planungsmittel hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung des Areals. Der Zonenplan 1:2000 Chanzla

vom 11. Dezember 2009, also mithin die Einzonung, wurde indessen nicht neu beschlossen. Bei diesem Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass mit dem Erlass einer blossen Teilrevision einer befristeten Einzonung deren Fristenlauf nicht von neuem beginnt. Dies unabhängig vom Erlassdatum der Teilrevision.

Fraglich und nachstehend zu prüfen ist, ob für die ursprüngliche Planung des Resorts "Chanzla" eine Fristverlängerung erteilt werden kann und bejahendenfalls wie lange.

1.3. Verlängerung der Befristung

Wie erwähnt, ist in Art. 19h Abs. 2 KRG neu geregelt, dass der Gemeindevorstand die Fristen von befristeten Einzonungen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern kann. Sehr bewusst hat der Gesetzgeber dabei dem Gemeindevorstand die Kompetenz zur Verlängerung der Frist zugewiesen, was eine einfache Handhabung sicherstellen soll. Gleichzeitig hat er aber auch die maximal zulässige Verlängerungsfrist eingeschränkt und damit für alle Beteiligten von Anfang an klare Verhältnisse geschaffen. Art. 19h Abs. 2 KRG ist vorliegend jedoch nicht direkt anwendbar, weil die befristete Planung "Chanzla" vor dieser neuen Gesetzesbestimmung beschlossen wurde. Die Gemeinde Obersaxen Mundaun weist in ihrem Anhörungsschreiben vom 10. Juni 2021 denn auch zu Recht darauf hin. Auf Art. 19h Abs. 2 KRG lässt sich eine Fristverlängerung nicht stützen.

Im rechtskräftigen Baugesetz (vgl. Art. 46^{bis} Abs. 6 BauG) ist eine Verlängerung der zehnjährigen Frist weder vorgesehen noch ausdrücklich untersagt. Der damalige Gesetzgeber (Gemeinde Obersaxen) sowie die Genehmigungsbehörde (Regierung) äusserten sich nicht zu dieser Frage. Fristverlängerungen sind im Bau- und Planungs- sowie im Umweltrecht recht häufig und oft unvermeidbar. Sie erweisen sich in der Regel als sachgerecht und zweckmässig. Ob beispielsweise ein altes Kieswerk ein paar Jahre früher oder später stillgelegt und zurückgebaut wird, spielt in der Regel keine Rolle. Entscheidend ist vielmehr ein qualitativ guter und sorgfältiger Rückbau samt guter landschaftlicher Endgestaltung. Solche Arbeiten erweisen sich häufig aus Kosten- und/oder Kapazitätsgründen als zeitintensiv. Auch vorliegend darf die Befristung nicht allzu starr betrachtet werden, zumal wie erwähnt die Befristung von

der Gemeinde selber festgelegt und nicht etwa mittels Auflage im Genehmigungsbeschluss verfügt wurde. In letzterem Fall hätte die Regierung wohl eine Verlängerung der Befristung ausdrücklich geregelt. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass der Souverän mit einstimmigem Beschluss die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beschlossen und damit gleichzeitig einer Verlängerung der Frist zur Realisierung des Resorts (sogar um zehn Jahre) zugestimmt hat. Damit ist auch die demokratische Legitimation für eine Fristverlängerung gegeben. Die von der Regierung am 25. Januar 2011 genehmigte und gemäss Art. 46^{bis} Abs. 6 BauG von der Gemeinde auf zehn Jahre befristete Planung "Chanzla" kann vor diesem Hintergrund grundsätzlich verlängert werden.

Es stellt sich allerdings die Frage, wie lange die von der Regierung am 25. Januar 2011 genehmigte und gemäss Art. 46^{bis} Abs. 6 BauG auf zehn Jahre befristete Planung "Chanzla" verlängert werden darf. Dazu wurde die Gemeinde Obersaxen Mundaun vom Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 11. Mai 2021 angehört. Die Gemeinde wies in ihrer Stellungnahme vom 10. Juni 2021 darauf hin, dass sie eine Befristung auf fünf Jahre ablehne und zwar unabhängig vom Titel. Es müsse eine genügend lange Frist zur Entwicklung eines neuen und angepassten Projekts auf Grundlage der neuen Bestimmungen des Baugesetzes und des neuen generellen Gestaltungsplans zur Verfügung stehen.

Entgegen der Meinung der Gemeinde, ist die Regierung der Auffassung, dass eine an die neue Bestimmung von Art. 19h Abs. 2 KRG angelehnte Frist sachgerecht erscheint. Das zwingt zwar die Gemeinde und die Investoren zu einem raschen Handeln, stellt aber andererseits sicher, dass die Planung "Chanzla" innert fünf Jahren nach Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses entweder abgeschlossen werden kann (Baubewilligung), oder auf das Resort verzichtet wird. Die neu zur Verfügung stehenden fünf Jahre für die Umsetzung des Projekts sind zwar knapp bemessen, doch muss daran auch die zehnjährige Vorlaufzeit angerechnet werden. Die projektbezogene Planung würde bei einer zehnjährigen Verlängerung einen Planungszeitraum von 20 Jahren umfassen. Dies würde den üblichen Zeithorizont einer projektbezogenen Nutzungsplanung und auch einer Rahmennutzungsplanung übersteigen. Im übrigen wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass eine nochmalige Verlängerung der hier gewährten fünfjährigen Frist nicht möglich wäre. Vielmehr wäre dann eine

vollständig neue Planung zu erarbeiten und zu beschliessen. Eine solche Planung kann die Gemeinde Obersaxen Mundaun übrigens bereits dann beschliessen, wenn sie erkennt, dass die hier gewährte Fristverlängerung nicht ausreicht. Das ist bereits deshalb zumutbar, weil die Grundlagen dazu bereits weitgehend vorliegen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Frist zur Realisierung des Resorts um fünf Jahre verlängert wird. Analog Art. 19h Abs. 2 KRG stehen auch hier die Fristen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtigen nicht zu verantworten haben. Das Amt für Raumentwicklung wird angewiesen, im vorliegenden Art. 46^{bis} Abs. 7 BauG einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

2. Ortsbild- und Landschaftsschutz

2.1. Ausgangslage

Gemäss dem Planungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 2 RPG ist die Landschaft zu schonen, wobei sich insbesondere Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen (lit. b). Die Tragweite dieses Einordnungsgebots variiert je nach Schutzwürdigkeit der beanspruchten Landschaft. Damit ein Vorhaben allerdings allein an der entsprechenden Vorgabe scheitert, braucht es eine schwere Schädigung einer Landschaft von besonderem Wert (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_82/2008 vom 28. Mai 2008, E. 6.3: "une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière"), die sich auch nach sorgfältiger Interessenabwägung als unvertretbar erweist. Im Übrigen ergibt sich aus dem Planungsgrundsatz ein Beeinträchtigungsverbot, welchem Genüge getan ist, wenn Bauten, Anlagen und Siedlungen zumindest nicht störend in Erscheinung treten (zum Ganzen vgl. TSCHANNEN, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Aemisegger et al. [Hrsg.], 2019, N. 55f. zu Art. 3 RPG).

Gemäss Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) hat der Kanton insbesondere dafür zu sorgen, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild geschont wird und, wo das allgemeine Interesse an diesem überwiegt, ungeschmälert erhalten bleibt. Er erfüllt diese Pflicht unter anderem, indem er Bewilligungen nur unter Bedingungen und Auflagen erteilt oder aber verweigert (Art. 3 Abs. 2 lit. b NHG).

Vorliegend hat das Amt für Raumentwicklung gestützt auf die Stellungnahmen des Amtes für Natur und Umwelt und der Denkmalpflege Graubünden im Vorprüfungsbericht festgestellt, dass der Standort des Vorhabens landschaftlich exponiert in einer topographisch interessanten und abwechslungsreichen Geländekammer liege. Wie bereits bei der Genehmigung des Resorts im Jahr 2011 ist auch für die vorliegende Anpassung dieser Planung somit ein besonderes Augenmerk auf den Landschaftsschutz beziehungsweise das Einordnungs- und Schonungsgebot im Sinne von Art. 3 Abs. 2 RPG zu legen. In diesem Zusammenhang beantragte die Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme vom 28. September 2020 die Anhörung der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission.

2.2. Stellungnahme Natur- und Heimatschutzkommission

Gemäss Art. 8 Abs. 2 lit. a des Kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.00) kann die Regierung die Natur- und Heimatschutzkommission zu wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes beiziehen. Die Natur- und Heimatschutzkommission wurde bereits bei der projektbezogenen Nutzungsplanung "Chanzla" beigezogen, weshalb die Kommission konsequenterweise auch zur vorliegenden Anpassung der Planung zu einer Stellungnahme eingeladen wurde.

Mit Schreiben vom 19. April 2021 führt die Natur- und Heimatschutzkommission bezüglich Natur- und Heimatschutz im Wesentlichen aus, die Variantenstudie und das Richtprojekt würden weder dem Gebot der Schonung der Landschaft nach Art. 3 NHG noch nach Art. 3 Abs. 2 RPG entsprechen. Die Planung werde zudem auch den eigenen Ansprüchen nicht gerecht. So werde zwar im Planungs- und Mitwirkungsbericht eine moderne Interpretation der Walser Bautradition postuliert, das Richtprojekt sowie die planungsrechtlichen Vorgaben würden dieser Vorgabe aber nicht entsprechen. Das Richtprojekt resp. die Regelbauweise würden Bauten mit einer Grundfläche von 24 m × 24 m und 8 m Fassadenhöhe gestatten. Zudem seien Flach- und Satteldächer sowie auf allen Fassaden Balkone erlaubt. Traditionell seien Walserhäuser aber weder derart gross, noch würden sie über Balkone verfügen – lediglich durchgehende Lauben mit Trocknungsfunktion seien typisch, wobei die Frontseite frei von Auskragungen sei. Ebenso seien "Flach- und Satteldächer für Walserhäuser

absolut untypisch". Ferner seien die im Planungs- und Mitwirkungsbericht geschilderte Materialisierung und Farbwahl nicht im BauG verankert. Damit sei hinlänglich dargelegt, dass die Planung dem Schonungsgebot nicht hinreichend entspreche.

Weiter sei die Genehmigung vom 25. Januar 2011 mit der Auflage verknüpft worden, dass ein Konkurrenzverfahren nach SIA 142 (Architekturwettbewerb) oder 143 (Studienauftrag) für das tatsächliche Bauvorhaben durchzuführen sei. Mit der hier zur Diskussion stehenden Planung soll diese Wettbewerbspflicht gestrichen und durch den Beizug eines Gestaltungsbeirates kompensiert werden. Diesem Beirat werde aber nach Art. 46^{bis} Abs. 6 BauG lediglich eine empfehlende Kompetenz zugestanden und dessen Besetzung könne durch den Gemeindevorstand frei gewählt werden. Dieser könne aufgrund der gegebenen Regelbauweise letztlich nur noch Empfehlungen zur Farb- und Materialwahl abgeben. Somit bestehe hier keinerlei Gewähr, dass mit dem Gestaltungsbeirat eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Überbauung gesichert werde.

Zusammenfassend beantragt die Natur- und Heimatschutzkommission die vorliegende Planung nicht zu genehmigen. Eventualiter sei die Befristung in Art. 46^{bis} Abs. 7 BauG auf maximal fünf Jahre zu verkürzen. Anstelle des Gestaltungsbeirates sei weiterhin ein Konkurrenzverfahren nach SIA 142 oder SIA 143 zwingend vorzuschreiben. Zudem seien die Bestimmungen der Zweitwohnungsgesetzgebung sowie der Gesetzgebung zum Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zuhanden der Gemeinde und allfälliger Investoren zu verdeutlichen.

2.3. Beurteilung

Die Ausführungen der Natur- und Heimatschutzkommission zur architektonischen Gestaltung und daraus ableitend zur Einordnung des Richtprojekts in das Landschafts- und Ortsbild sind im Kern nachvollziehbar. Allerdings muss hier festgestellt werden, dass neue Bauten nicht zwingend in einer historisierenden Form erstellt werden müssen. Sowohl Orts- als auch Landschaftsbilder sind seit jeher einem ständigen Wandel unterworfen und auch die Architektur passt sich gemäss dem Gestaltungsgrundsatz "form follows function" der Nutzung an. Das klassische Walserhaus – welches übrigens sehr wohl mit einem Satteldach versehen ist – diente in der Regel

als Wohnhaus für drei Generationen in einer bäuerlich geprägten Gesellschaft. Weiter sind weder die Landschaft noch das Ortsbild oder die Architektur statisch, sondern dynamisch den Anforderungen der jeweiligen Gesellschaft angepasst. Dementsprechend passen sich Grundrisse, Volumen und Fassadengestaltungen an. Dass das geplante (Gesundheits-)Resort einer anderen Architektur als ein Bauernhaus bedarf, ist offensichtlich. Folglich kann die Grösse des Richtprojekts per se nicht als Argument gegen das Vorhaben angeführt werden. Vielmehr verlangt der Planungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 2 RPG eine möglichst schonende Einordnung der – für die avisierte Nutzung erforderlichen – Bauten und Anlagen in die Umgebung.

In diesem Zusammenhang ist zu vergegenwärtigen, dass die Gemeinde das der Planung zugrundeliegende Richtprojekt grundlegend überarbeitet hat: Während die ursprüngliche Studie "Vital-Resort Obersaxen" noch einen grossvolumigen Hotelkomplex mit futurischer Typologie vorsah, umfasst das vorliegende von der Gemeinde im Rahmen einer Variantenstudie ausgewählte Konzept "Schweif" maximal sechs Einzelbauten sowie ein weitgehend unterirdisch angelegtes Sockelbauwerk (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, S. 14). Weiter geht aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht hervor, dass die Bauten hinsichtlich ihrer Form, Materialisierung und Farbgebung an die Walser Bautradition und der Streusiedlungsstrukturen anknüpfen sollen (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht, S. 8).

Dem ist zu entgegnen, dass weder "Misanenga" noch "Miraniga" heute noch Streusiedlungen darstellen. Dies mag zum Ende der 1980er-Jahre noch zutreffen haben. Die bauliche Entwicklung seither hat aber zur Bildung zweier (an der Strasse) langgezogener Haufendörfer geführt. Demzufolge listet der Kantonale Richtplan Siedlung für Obersaxen auch keine Streusiedlungsgebiete auf. Ungeachtet dessen führt die Neukonzeption des Richtprojekts, welches eine Verteilung der Nutzung auf mehrere Einzelbauten vorsieht, im Vergleich zum ursprünglichen Vorhaben zu einer Annäherung an die ortstypische Bauweise. Damit hat die Gemeinde eine veränderte Ausgangslage geschaffen, welche im Rahmen der vorliegenden Beurteilung zu berücksichtigen ist.

Im ursprünglichen Genehmigungsbeschluss zur projektbezogenen Planung "Chanzla" vom 25. Januar 2011 (Prot. Nr. 72/2011) wurde unter anderem verfügt, dass ein

Architekturwettbewerb nach der SIA Ordnung 142 oder ein Architekturstudienauftrag nach der SIA Ordnung 143 durchzuführen sei (vgl. Dpositiv Ziff. 1 lit. a). Diese Auflage erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund der in der Studie "Vital-Resort Obersaxen" angedachten monolithischen Anordnung des Bauvolumens in das Gelände. Demgegenüber wird dem Einordnungsgebot durch die im überarbeiteten Richtprojekt vorgesehene Gliederung der Gebäude verstärkt Rechnung getragen.

Zudem ist zu konstatieren, dass Konkurrenzverfahren wie ein Architekturwettbewerb nicht zwingend ein Garant für gute Architektur darstellen. Allerdings ermöglichen sie insbesondere unterschiedliche Lösungsansätze zu entwickeln und zu vergleichen. Die Vorteile eines vergleichenden Ansatzes haben in die vorliegende Planung insofern Eingang gefunden, als im Rahmen des vorgelegten Variantenstudiums unterschiedliche Gebäudetypologien auf ihre Einordnung in die Umgebung hin beurteilt wurden.

Weiter sieht der von der Gemeinde neu beschlossene Art. 46^{bis} Abs. 6 BauG einen Gestaltungsbeirat vor, welcher durch den Gemeindevorstand gewählt wird und zuhanden der Baubehörde Empfehlungen abgibt.

In der Praxis hat sich der Gestaltungsbeirat als ein gutes Instrument zur Qualitätssicherung erwiesen, vor allem wenn es um die Umsetzung genereller planungsrechtlicher Vorgaben geht. Hierfür muss der Gestaltungsbeirat jedoch mit der nötigen Sachkunde ausgestattet sein, was vornehmlich durch dessen Besetzung mit ausgewiesenen Fachpersonen sicherzustellen ist. Diesbezüglich sieht Art. 46^{bis} Abs. 6 letzter Satz BauG zwar vor, dass mindestens ein Mitglied des Gestaltungsbeirates den Fachbereich "Einbettung in Landschaft/Ortsbild" abdecken müsse. Indessen bleibt unklar, über welche fachlichen Qualifikationen das betreffende Mitglied verfügen muss. Demzufolge vermag die beschlossene Bestimmung die erforderliche Fachkompetenz des Gestaltungsbeirates nicht sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt es sich, den Genehmigungsbeschluss mit einer Auflage zu verbinden, wonach der Gestaltungsbeirat zwingend mit je einem Vertreter oder einer Vertreterin der Denkmalpflege und der Natur- und Heimatschutzkommission zu besetzen ist.

In Gesamtwürdigung der vorstehenden Aspekte kommt die Regierung zum Schluss, dass mit der vorliegenden Nutzungsplanung – in Verbindung mit den vorgenannten Auflagen – dem Einordnungs- und Schonungsgebot hinreichend Rechnung getragen werden kann. Die Forderungen und Einwände der Natur- und Heimatschutzkommission reichen demnach nicht aus, um die von der Gemeinde Obersaxen beschlossenen ortsplanerischen Festlegungen zurückzuweisen. Angesichts der veränderten Ausgangslage lässt sich die ursprünglich auferlegte Wettbewerbspflicht im Übrigen nicht mehr rechtfertigen. Die Vorlage kann somit in Verbindung mit den Auflagen zur Fristverlängerung von fünf Jahren sowie zur Besetzung des Gestaltungsbeirates mit je einem Vertreter der Denkmalpflege und der Natur- und Heimatschutzkommission genehmigt werden.

Nebenbei sei nochmals vermerkt, dass es sich vorliegend nicht um den Erlass einer neuen Planung für das Resort "Chanzla" handelt, sondern lediglich um eine Teilrevision der Ortsplanung samt Fristverlängerung. Entsprechend ist vorliegend insbesondere keine Neueinzonung zu beurteilen. Abgesehen davon handelt es sich bei der im Jahr 2009 ausgeschiedenen Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht um eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone, worauf sich die Bedarfsermittlung des von der Natur- und Heimatschutzkommission herangezogenen Gemeindedatenblatts abstützt. Schliesslich ist hier wie bei jeder Planung davon auszugehen, dass bestehende Gesetze eingehalten werden und sich die Gemeinden entsprechend informieren sowie nötigenfalls juristisch beraten lässt. Bezüglich der Zweitwohnungsgesetzgebung hat das Departement für Volkswirtschaft und Soziales eine Vollzugshilfe zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) und zur Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) erlassen. Zudem wird vom Angebot des Departements für Volkswirtschaft und Soziales zur Beratung der Gemeinden in Fragen der Zweitwohnungsgesetzgebung rege Gebrauch gemacht. Entsprechend erübrigen sich Ausführungen der Regierung zu den einschlägigen Bundesgesetzen und kantonalen Erlassen.

3. Biotop- und Artenschutz

Im Planungssperimeter finden sich kleine Biotopflächen, welche gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht bei der Ausarbeitung des Baugesuchs kartiert werden. Falls schützenswerte Lebensraumtypen respektive Arten vom Vorhaben betroffen sind,

werden die Ersatzmassnahmen definiert. Sofern eine Erhaltung dieser Objekte nicht möglich sein sollte, sind gestützt auf Art. 18 NHG unter Beizug eines auf ökologische Umweltbaubegleitung spezialisierten Büros Ersatzmassnahmen festzulegen und im Folgeverfahren gegenüber dem Amt für Natur und Umwelt auszuweisen. Sollten entgegen den Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht Hecken oder Feldgehölze beansprucht werden, ist im Folgeverfahren das entsprechende Heckenentfernungsgesuch zusammen mit dem Baugesuch aufzulegen und dem Amt für Natur und Umwelt einzureichen.

4. Wald

Der Projektperimeter grenzt im Süden an Wald. Gegen die Parzelle Nr. 329 hin besteht eine statische Waldgrenze. Die Bereiche für Bauten halten den Minimalabstand von 10 m gegenüber dem Wald ein. Aus dem hier zu genehmigenden Generellen Gestaltungsplan geht jedoch hervor, dass die Umgebungsgestaltung bis zur statischen Waldgrenze führen soll. Sollte die Ausführungsplanung bauliche Massnahmen in Waldesnähe vorsehen, müssen die waldrechtlichen Aspekte berücksichtigt werden.

5. Naturgefahren

Der Projektperimeter befindet sich in keiner Gefahrenzone. Jedoch muss bei grösseren Niederschlägen damit gerechnet werden, dass sich in der Mulde in der westlichen Parzellenhälfte Oberflächenwasser ansammelt.

II. Stellungnahme des Bündner Heimatschutzes

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Organisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (Amt für Raumentwicklung) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit hat vorliegend der Bündner Heimatschutz mit einer Stellungnahme vom 29. Oktober 2020 Gebrauch gemacht. Diese Organisation

hat sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend wird der Bündner Heimatschutz in den Verteiler des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Bündner Heimatschutz

In seiner Stellungnahme vom 29. Oktober 2020 beantragt der Bündner Heimatschutz, die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei nicht zu genehmigen. Zur Begründung weist er im Wesentlichen auf folgende zwei Themenbereiche hin:

a) Bundesrechtswidrige Neueinzonung

Der Bündner Heimatschutz macht zunächst geltend, dass es sich bei der Genehmigung im Jahr 2011 um eine resolutiv bedingte Einzonung gehandelt habe, die bei Nichterfüllung der Bedingungen ohne weitere Beschlüsse dahinfalle. Weiter liege für die am 25. Januar 2021 ausgelaufene Bauzone weder eine rechtskräftige Baubewilligung vor noch könne eine solche in Aussicht gestellt werden. Entsprechend handle es sich bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung faktisch um eine Wiederrespektive Neueinzonung.

Oberstes Ziel der schweizerischen Raumplanung sei die haushälterische Bodennutzung mit einer konsequenten Trennung von Bauland und Nichtbauland (Art. 1 RPG). Daraus abgeleitet würden das Konzentrationsprinzip sowie die Schonung der Landschaft zu den fundamentalen Planungsgrundsätzen gehören (Art. 3 RPG). Zonemässig sei zwar die neu zu schaffende Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur an das Siedlungsgebiet von "Miraniga" angeschlossen, doch werde damit eine neue Landschaftskammer geöffnet. Aufgrund der räumlichen Konzentration der Bebauung im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 329 würde diese als losgelöste kleine Siedlungseinheit in Erscheinung treten. In ihrer räumlichen Wirkung komme die neu zu schaffende Zone somit einer Punktbauzone gleich. Das Resort würde entsprechend eindeutig als eigene, kleine Siedlungseinheit in direkter Nachbarschaft zu "Miraniga" und "Misanenga" gelesen und nicht als Teil der genannten Fraktionen. Die Ausscheidung einer Kleinbauzone ohne Siedlungszusammenhang sei bundesrechtswidrig und entsprechend nicht genehmigungsfähig. Zudem sei der Bedarf für eine solche Einzonung nicht gegeben. Dies beweise die Tatsache, dass innert der vergangenen zehn

Jahre kein Bauprojekt eingereicht worden sei. Es sei auch nirgends plausibel darge-
tan worden, dass und weshalb heute ein solcher Bedarf bestehen sollte.

b) Durchführung Architekturwettbewerb

Der Bündner Heimatschutz führt weiter aus, ein Variantenstudium sei kein adäquater Ersatz für einen Wettbewerb. Ein Variantenstudium sei ein selbstverständlicher Teil einer jeden architektonischen Projektentwicklung, könne aber in keiner Weise mit einem ordentlichen Wettbewerbsverfahren gleichgesetzt werden. Die kantonalen Fachstellen würden in ihren Stellungnahmen zu diesem Verfahren die landschaftliche Exposition des Standorts bestätigen und das Projekt als grossen Eingriff in die Landschaft qualifizieren, weshalb eine hohe gestalterische Qualität zwingend anzustreben sei. Der Bündner Heimatschutz unterstreicht diese Einschätzung und erachtet die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach SIA 142 oder 143 als Minimum, um eine Überbauung des empfindlichen Standorts überhaupt in Erwägung zu ziehen. Den in der Planung vorgesehenen Gestaltungsbeirat erachtet der Bündner Heimatschutz im Gegensatz zu einem Wettbewerb als ungenügend zur Qualitätssicherung. Das öffentliche Interesse am Landschaftsschutz verlange im vorliegenden Fall nach einer durch einen Wettbewerb gestützten Lösung. Dies sei höher zu werten als die wirtschaftlichen Interessen eines privaten Investors, der sich die Kosten eines solchen Verfahrens sparen möchte.

3. Stellungnahme der Gemeinde Obersaxen Mundaun

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun führt in ihrer ausführlichen Stellungnahme vom 29. Januar 2021 im Wesentlichen aus, vorliegend handle es sich keineswegs um eine Wieder- oder Neueinzonung. Die hier zu genehmigende Änderung des Art. 46^{bis} BauG sei rechtzeitig vor Ablauf der Frist durch die Gemeindeversammlung beschlossen und nicht mit einer Stimmrechtsbeschwerde angefochten worden. Somit sei die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht dahingefallen. Es gelte hier nur die Anpassungen des BauG sowie des Generellen Erschliessungsplans und des Generellen Gestaltungsplans zu prüfen.

Des weiteren handle es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen Anwendungsfall des in der Revision vom 1. Mai 2014 geänderten Themenbereichs des RPG, kurz RPG1 genannt. Schliesslich sei die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur

keine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone. Die Planung betreffe nicht das unüberbaute Wohnbaugebiet oder überdimensionierte Bauzonen, sondern lediglich eine Tourismuszzone, die jedoch nicht Regelungsgegenstand des RPG1 gewesen sei.

Aus dem Zonenplan gehe zudem hervor, dass die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur direkt mit dem Siedlungsgebiet und der Bauzonenfläche verbunden sei. Folglich könne hier nicht von einer Punktbauzone die Rede sein. Auch seien im Bereich Umgebungsgestaltung eingeschossige Nebenbauten zulässig, welche gerade für ein Resort zwingend seien. Somit laufe der Vorwurf, dass in der räumlichen Wirkung eine Punktbauzone entstehe, ins Leere, betreffe die Konzentration der Bauten lediglich die Hauptbauten. Im Unterschied zu einer gewöhnlichen Bauzone, in der Baulücken unvermeidbar seien, werde mit der Überbauung durch ein Resort mitsamt der erwähnten Umgebungsgestaltung eine gesamthafte Ausnützung des Areals sichergestellt. Hinzu komme, dass mit den Vorgaben des Art. 46^{bis} BauG den Anliegen bezüglich einer guten Integration in die Umgebung Rechnung getragen werde.

Ferner legt die Gemeinde dar, dass die Teilrevision auch richtplankonform sei. So sei eine umfassende Standortabwägung erfolgt, welche den gewählten Ort bestätige. Fruchtfolgeflächen seien hier nicht tangiert. Zudem sei das Projekt auch im regionalen Richtplan und im kommunalen räumlichen Leitbild enthalten. Darin werde formuliert, dass mit dem Hotelprojekt die in der Destination Obersaxen Mundaun fehlenden Hotelbetten ausgeglichen werden könnten. Es sei erklärtes Ziel der Gemeinde, Projekte dieser Art zu fördern. Hierzu sei abschliessend festzustellen, dass sich der betreffende Perimeter vollständig im Siedlungsgebiet gemäss Kantonaalem Richtplan Siedlung befinde.

Bezüglich der Erschliessung stellt die Gemeinde fest, dass mit dem vorliegenden Richtprojekt eine landschaftsverträgliche und Boden schonende Erschliessung möglich sei.

Hinsichtlich der Sicherstellung der Einpassung in die Umgebung führt die Gemeinde aus, mit den neuen Bestimmungen zur Gestaltung würden deutlich restriktivere Vorgaben zur Bebauung gelten, als bei den bisherigen Vorgaben. Mit diesen einengen den Bauvorschriften solle die Siedlungsqualität als typische Streusiedlung gesichert

werden. Darüber hinaus werde ein Gestaltungsbeirat geschaffen, welcher mit Fachleuten besetzt als eine Alternative zum Konkurrenzverfahren gelten könne. Mit dem vorliegenden Variantenstudium seien ausreichende Massnahmen zur Sicherung der Siedlungsqualität getroffen worden. Die Gemeinde würde auch den zwingenden Einsitz der Denkmalpflege und der Natur- und Heimatschutzkommission in den Gestaltungsbeirat begrüssen. Ausserdem sei festzuhalten, dass hier kein schützenswertes Inventarobjekt betroffen sei. Der Verzicht auf ein Konkurrenzverfahren sei somit im verfassungsrechtlich garantierten Ermessen der Gemeinde.

Abschliessend sei darauf hinzuweisen, dass mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative die Umsetzung eines solchen Projekts und Resorts schwierig geworden sei. Zwischenzeitlich sei aber genau deshalb der Bedarf für derlei Vorhaben gegeben. Die Nachfrage in der Region Surselva sei gross, die sich ja nicht zuletzt auch im Bereich Tourismus positioniere. Dies zeige auch der Blick auf die anderen Resorts in der Region wie in Breil/Brigels, Disentis/Mustér und Laax. In Obersaxen Mundaun selbst fehlten kurzfristig buchbare Beherbergungsangebote sowie Hotelbetten und zwar sowohl im Winter als auch im Sommer. Die Gemeinde Obersaxen Mundaun fördere diese Bestrebungen wo immer möglich. Daher würde auch das in der Praxis als Hemmschuh wahrgenommene Konkurrenzverfahren vorliegend in einen Gestaltungsbeirat umgewandelt.

4. Beurteilung

Grundsätzlich kann auf die vorstehenden Ausführungen unter I., Ziffer 2.3. verwiesen werden. Daraus geht hervor, dass die vorliegende Planung keine Wieder- oder Neueinzonung darstellt. Entsprechend erübrigen sich diesbezügliche Ausführungen an dieser Stelle. Sodann wurden die Gründe für eine Verlängerung der Planung aus dem Jahr 2011 um fünf Jahre dargelegt. Dabei geht die Regierung davon aus, dass sich das Vorhaben mit einem guten Projekt durchaus in der genannten Frist verwirklichen lässt, auch wenn die Gemeinde eine längere Frist in Anspruch nehmen wollte. Bezüglich der Frage nach dem Bedarf kann auf die Ausführungen der Gemeinde verwiesen werden. Gerade die Erfahrungen aus dem Jahr 2020 zeigen eindrücklich, dass auch in der Surselva ein sehr grosser Bedarf an Unterkünften in Resorts besteht. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend nachhaltig anhalten wird.

Schliesslich wird der Antrag des Bündner Heimatschutz, die Gemeinde resp. Projektinteressenz sei zu einem Konkurrenzverfahren zu verpflichten, nach dem Gesagten abgewiesen.

Im Übrigen gibt die am 26. Juni 2020 beschlossene projektbezogene Nutzungsplanung "Chanzla" zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

E.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Baugesetz

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Schwerpunkte dieser KRG-Revision bilden neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19 – 19h) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i – 19w) sowie einheitliche kantonale Bestimmungen über einzelne Nutzungszonen und zum Baubewilligungsverfahren. Diese Regelungen erfordern eine Überprüfung des kommunalen Baugesetzes in den entsprechenden Bereichen. Dabei wird die Gemeinde zugleich u. a. zu prüfen haben, ob und inwieweit sie von den im teilrevidierten KRG den Gemeinden zugestandenen Gesetzgebungsbefugnissen, etwa in den Bereichen Baulandmobilisierung und Mehrwertausgleich, Gebrauch machen will. So setzt beispielsweise die Erhebung von Mehrwertabgaben bei Auf- und Umzonungen voraus, dass die Gemeinde in ihrem Baugesetz aktiv eine entsprechende gesetzliche Grundlage dafür schafft (Art. 19j Abs. 2 KRG; siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 19 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden; MBauG).

Aufgrund einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Bauplanung (RPG; SR 700), welche am 1. Mai 2014 in Kraft trat, mussten die Kantone ihre Richtpläne im Bereich Siedlung überarbeiten. Die Regierung erliess am 20. März 2018 den entsprechenden Kantonalen Richtplan Siedlung. Gestützt auf den Kantonalen Richtplan

Siedlung muss die Gemeinde u. a. sämtliche Bauzonen und das Zonenschema (Art. 11 BauG) in Bezug auf die baulichen Dichteziffern überprüfen und gleichzeitig mit einer entsprechenden Baugesetzesvorschrift dafür sorgen, dass die im Zonenschema festzulegenden Dichteziffern bei konkreten Bauprojekten zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden (siehe das Gesetzgebungsbeispiel in Art. 26 MBauG).

2. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen Kantonalen Richtplans Siedlung wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen (gemäss Kantonaalem Richtplans Siedlung verfügt die Gemeinde Obersaxen Mundaun über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Teilrevision im Gebiet Chanzla die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

3. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des Kantonalen Richtplans Siedlung) zu erfolgen. Die Gemeinde Obersaxen Mundaun wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. Juni 2020 von der **Gemeinde Obersaxen Mundaun** beschlossene **Änderung der projektbezogenen Nutzungsplanung "Chanzla"**, bestehend aus einer **Änderung des Baugesetzes** (Art. 25 und Art. 46^{bis} BauG), aus einem

Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, Chanzla und aus einem **Generellen Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, Chanzla**, wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen und Hinweisen genehmigt:

- a) Die zehnjährige Befristung in Art. 46^{bis} Abs. 6 des rechtskräftigen Baugesetzes (neu Abs. 7) wird um fünf Jahre ab Rechtskraft dieses Genehmigungsbeschlusses verlängert. Die Frist steht still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtigen nicht zu verantworten haben.
 - b) Im neu in Art. 46^{bis} Abs. 6 des Baugesetzes vorgesehenen Gestaltungsbeirat sind die Denkmalpflege sowie die Natur- und Heimatschutzkommission zwingend mit je einem Mitglied vertreten.
 - c) Die erforderlichen Ersatzmassnahmen sind unter Beizug einer Umweltbaubegleitung festzulegen und im Folgeverfahren gegenüber dem Amt für Natur und Umwelt auszuweisen.
 - d) Sollten entgegen den Angaben im Planungs- und Mitwirkungsbericht Hecken oder Feldgehölze beansprucht werden, ist im Folgeverfahren das entsprechende Heckenentfernungsgesuch zusammen mit dem Baugesuch aufzulegen und dem Amt für Natur und Umwelt einzureichen.
 - e) Sollte die Ausführungsplanung bauliche Massnahmen in Waldesnähe vorsehen, sind die waldrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen.
 - f) Bei grösseren Niederschlägen muss damit gerechnet werden, dass sich in der Mulde in der westlichen Parzellenhälfte Oberflächenwasser ansammelt.
2. Der Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. Juni

2020 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltenen Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun, Vorstadt 26, 7134 Obersaxen
 - Cavigelli Ingenieure AG, Postfach 115, 7130 Ilanz
 - Natur- und Heimatschutzkommission, Frau Dr. Meyer-Grass, Guaweg 12, 7252 Klosters Dorf
 - Bündner Heimatschutz, Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege

- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Cavigelli".

Dr. Mario Cavigelli

A handwritten signature in black ink, appearing to read "i.V. C. Hartmann Lüscher".

i.V. C. Hartmann Lüscher