



Gemeinde Obersaxen Mundaun

Teilrevision Ortsplanung
Tourismusentwicklung, Teil 1

Planungs- und Mitwirkungsbericht



Via Sorts 27 · 7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
info@cavigelli.ch · www.cavigelli.ch

Auftrag	1106-16
Projekt	Ve/Ru
Datum	20.06.2024
Änderungen	
Status	Genehmigung
Doku-ID	E.7134.1106.0016.*50056510

Impressum

Auftrag	Teilrevision Ortsplanung Tourismusentwicklung
Auftraggeberin	Gemeinde Obersaxen Mundaun Vorstadt 26 7134 Obersaxen
Auftragnehmerin	Cavigelli Ingenieure AG Via Sorts 27 7130 Ilanz T 081 920 09 20 info@cavigelli.ch
Bearbeitung	Kurt Vieli

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	4
2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	4
3	Ablauf der Planung	4
3.1	Zusammenfassung	4
3.2	Entwurfsphase	5
3.3	Kantonale Vorprüfung	5
3.4	Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)	6
3.5	Gemeindeversammlung	6
3.6	Öffentliche Beschwerdeaufgabe	6
3.7	Genehmigungsentscheid durch die Regierung	6
4	Neue Hotelzone im Gebiet Obertor	6
5	Waldhütte Pifal "Schulzimmer im Wald"	7
6	Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen	8
6.1	Bundesebene	8
6.1.1	Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung	8
6.1.2	Sachpläne und Konzepte des Bundes	8
6.1.3	Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare	9
6.2	Kantonebene	9
6.2.1	Raumkonzept Graubünden	9
6.2.2	Kantonale Richtplanung	9
6.3	Regionsebene	9
6.3.1	Regionales Raumkonzept	9
6.3.2	Regionale Richtplanung	10
6.4	Kommunale Ebene	10
6.4.1	Kommunales räumliches Leitbild	10
7	Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV)	10
8	Standortgebundenheit	11
8.1	Neue Hotelzone im Gebiet Obertor	11
8.2	Waldhütte Pifal "Schulzimmer im Wald"	11
9	Erschliessung	11
10	Nutzungsplanung	11
10.1	Teilrevision Zonenplan	11
10.2	Teilrevision Baugesetz	12
11	Mehrwertabgabe	13
12	Weitere Planungsmittel	13

Weitere Dokumentation im Rahmen der Teilrevision

Übersicht der Vorprüfungsergebnisse und deren Behandlung, Teil Hotelzone Meierhof, Waldhütte Pifal und Skizone Cavegn

Änderungen Baugesetz (Fraktion Obersaxen), Tourismusentwicklung, Anpassung diverser Artikel

Plan Nr. 1106.16_ZP_Tourismus, Teilrevision Zonenplan, Tourismusentwicklung, Hotelzone Obertor, 1:2'000

Plan Nr. 1106.16_ZP_Cavegn, Teilrevision Zonenplan, Tourismusentwicklung, Skizone Cavegn, 1:2'000

Vorprojekt Umnutzung und Überbauung Parzellen Nr. 496 und 2285, Strüby Konzept AG, Seewen SZ

1 Ausgangslage und Ziele

In Meierhof, im Gebiet Obertor, befindet sich eine Gewerbezone in unmittelbarer Nähe der Talstation der Bergbahnen Obersaxen Mundaun. Die Gewerbezone beinhaltet eine ehemalige Schreinerei, die seit 2016 nicht mehr genutzt wird. Angrenzend liegt noch ein nicht überbautes Grundstück in der Gewerbezone. In den letzten Jahren wurden verschiedene Optionen betreffend Umnutzung dieses Gebietes geprüft. Aufgrund der Lage inmitten eines Wohnquartieres ist eine zukünftige gewerbliche Nutzung nicht erwünscht und der Bedarf innerhalb der Wohnzone auch nicht gegeben. Aufgrund der überdimensionierten Wohnbauzonen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun ist eine Umzonung in eine Wohnzone nicht möglich. Das Gebiet liegt zentral in Meierhof unmittelbar an der Talstation in Meierhof und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Die Wintersportzone grenzt unmittelbar an die entsprechenden Parzellen. Das Gebiet soll einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Im Rahmen eines Nutzungskonzeptes wurden verschiedene Nutzungen auf den beiden Grundstücken geprüft. Aufgrund der erfolgten Evaluation wurde durch die Strüby Konzept AG ein Vorprojekt erarbeitet, das den Unterlagen der Ortsplanungsrevision beigelegt wird.

Das Gebiet Pifal soll auch als Ausbildungsstätte für Themen im Bereich Wald, Natur und Landschaft genutzt werden. Dazu ist die notwendige Infrastruktur, Waldhütte als "Schulzimmer im Wald", zu erstellen. Dementsprechend ist die Landschaftsschutzzone an das übergeordnete kantonale Recht anzupassen.

Beim Hof Cavegn in Surcuolm führt die präparierte Piste quer durch das Siedlungsgebiet. Eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude wird somit verunmöglicht. Für die präparierte Piste ist eine alternative Linienführung zu finden. Dementsprechend ist die Skizone anzupassen.

2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die Totalrevision der Nutzungsplanung der ehemaligen Gemeinde Obersaxen datiert vom 26. September 1994, Beschluss Nr. 2498. Anschliessend erfolgten noch einige Teilrevisionen. Anlässlich der Gemeindevorstandssitzung vom 20. September 2021 beschloss die Gemeinde Obersaxen Mundaun das kommunale räumliche Leitbild (KRL). Momentan erarbeitet die Gemeinde Obersaxen Mundaun die Teilrevision, Bereich Siedlung.

3 Ablauf der Planung

3.1 Zusammenfassung

Herbst 2022 – Juni 2023
Juli 2023

12. Februar 2024
März 2024
5. April – 6. Mai 2024
Mai 2024
20. Juni 2024

28. Juni – 29. Juli 2024

Entwurfsphase Teilrevision Nutzungsplanung
Einreichung der Unterlagen an das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung
Vorprüfungsbericht des ARE
Überarbeitung anhand des Vorprüfungsberichtes
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
Behandlung der Vorschläge und Einwendungen
Beschlussfassung der Gemeinde Obersaxen Mundaun anlässlich der Gemeindeversammlung
Beschwerdeaufgabe (30 Tage)

pendent

Genehmigungsentscheid durch die Regierung des Kantons Graubünden

3.2 Entwurfsphase

Gebiet Obertor, Meierhof

- Aufgrund eines konkreten Nutzungskonzepts wird die ehemalige Gewerbezone in eine Hotelzone umgezont. Der entsprechende Bauzonenartikel, Art. 46, wird entsprechend dem Nutzungskonzept resp. dem anschliessend erarbeiteten Vorprojekt angepasst.

Waldhütte Pifal "Schulzimmer im Wald"

- Um die für die Ausbildung der Themen Wald, Natur und Landschaft notwendige Baute erstellen zu können, werden die gesetzlichen Vorgaben der Landschaftsschutzzone an das übergeordnete Recht angepasst.

Hof Cavegn, Surcuolm

- Die Linienführung der Skipiste und dementsprechend die Skizone im Bereich Hof Cavegn wird an die zukünftigen Bedürfnisse angepasst.

3.3 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeindevorstand hat die Teilrevision der Nutzungsplanung anlässlich der Gemeindevorstandssitzung vom 26. Juni 2023 zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun will im Zusammenhang mit der Tourismusentwicklung folgende Schwerpunkte im Rahmen einer Teilrevision umsetzen:

- Weiterentwicklung Tourismusaktivitäten aufgrund des Masterplanes *Rund um den Mundaun*, insbesondere im Bereich *Biken*:
 - Aufgrund der Potentialanalyse zur Aktivierung des Sommerangebotes rund um den Mundaun der Quant AG soll in Obersaxen Mundaun das Bikeangebot mit (E)-MTB-Zentrum, Trailcenter und Skillcenter erweitert werden. Weiter ist das Freizeitangebot des Rufaliparks mit Bike-Outdoorangeboten zu erweitern.
- Vereinheitlichung aller für die touristischen Nutzungen vorgesehenen Zonen über alle Fraktionen hinweg
- Umzonung der Gewerbezone in Meierhof in eine Hotelzone
- Erstellung einer Ausbildungsstätte für Themen im Bereich Wald, Natur und Landschaft im Waldareal Pifal
- Anpassung der Skizone beim Hof Cavegn aufgrund von landwirtschaftlichen Bautätigkeiten

Der Vorprüfungsbericht datiert vom 12. Februar 2024.

Aufgrund des vorliegenden Vorprüfungsberichtes sind insbesondere im Bereich Attraktivitätssteigerung Biken weitere Abklärungen notwendig, so dass dieser Teil in einer separaten Teilrevision zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt wird.

Weiter wird die Vereinheitlichung aller für die touristischen Nutzungen vorgesehenen Zonen über alle Fraktionen hinweg im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung behandelt.

Dementsprechend wird auf diese zwei Themen im Folgenden nicht weiter eingegangen. Die Anmerkungen des Vorprüfungsberichtes dazu werden im Rahmen der Weiterbearbeitung der entsprechenden Themen berücksichtigt.

3.4 Mitwirkung der Bevölkerung (öffentliches Mitwirkungsverfahren)

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 5. April bis 6. Mai 2024 statt. Dazu ging eine Stellungnahme von Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden ein. Die angeregten Punkte wurden zur Kenntnis genommen und werden wie folgt weiterbearbeitet:

Die Anträge betreffend Überprüfung der Wintersportzone und der Naturschutzzone werden bei der in Bearbeitung liegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft und nach Möglichkeit übernommen.

Betreffend Nutzung der Waldhütte Pifal verweisen wir auf das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren, indem z. B. ein Benutzungs- und Bewirtschaftungskonzept erstellt werden kann.

Der Spielplatz mit Feuerstelle ist seit über 40 Jahren in Betrieb und hat grosses öffentliches Interesse. Die Gemeinde Obersaxen Mundaun geht davon aus, dass hier die Bestandesgarantie gilt. Auf ein Rückbau wird verzichtet.

Ein Grossteil der Anträge kann in nachgelagerten Verfahren oder im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision weiterbearbeitet werden.

3.5 Gemeindeversammlung

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024 wurde die Teilrevision durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

3.6 Öffentliche Beschwerdeaufgabe

Die öffentliche Beschwerdeaufgabe findet vom 28. Juni bis 29. Juli 2024 statt.

3.7 Genehmigungsentscheid durch die Regierung

pendent

4 Neue Hotelzone im Gebiet Obertor

Im Jahr 2016 wurde die Schreinerei im Areal Obertor stillgelegt. Ab diesem Zeitpunkt wurden verschiedene Nutzungen für dieses Areal geprüft. Das Potenzial einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist gering. Einerseits ist der Bedarf in Meierhof klein, und andererseits liegt das Gebiet inmitten eines Wohnquartiers, was eine intensive gewerbliche Nutzung resp. die Suche von Investoren für eine gewerbliche Nutzung oder für Produktion einschränkt.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes ersuchten die Eigentümer des Areals die Gemeinde Obersaxen Mundaun im Jahr 2021, das Gebiet wieder der Wohnzone (analog Stand vor 1983) zuzuordnen. Aufgrund der überdimensionierten Wohnbauzonen in der Gemeinde Obersaxen Mundaun ist eine Umzonung in eine Wohnzone nicht möglich. Der Antrag wurde dementsprechend durch die Gemeinde Obersaxen Mundaun abgelehnt.

Anschliessend wurde über das Areal ein Nutzungskonzept für eine hotelähnliche Nutzung erarbeitet. Das Nutzungskonzept sieht folgende Nutzungen vor:

- Bedarfsgerechter Umbau der bestehenden Gebäude (alte Schreinerei) auf der Parzelle Nr. 496 (Gruppenunterkunft, Lagerhaus oder Personalwohnungen für Personen im Gastgewerbe, Gesundheitswesen oder im Baugewerbe)
- Erstellung einer Hotelanlage auf Parzelle Nr. 2285 oder Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen inkl. der notwendigen Nebenräume
- Möglichkeit zur eingeschränkten gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss wie Ladenlokal, Coiffeur oder ähnliches sowie einheimisches Handwerk

Aufgrund des Nutzungskonzeptes wird der Artikel 46 (Hotelzone) des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Obersaxen mit folgenden Zielen vollständig überarbeitet:

- Ermöglichung der Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG
- Ermöglichung der Erstellung von Personalwohnungen, die den Leistungsträgern aus Tourismus, Gesundheitswesen und Baugewerbe zur Verfügung gestellt werden

5 Waldhütte Pifal "Schulzimmer im Wald"

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun will die Bevölkerung für die Themen Wald, Natur und Landschaft sensibilisieren. Dazu sind Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten im Wald für Schulen, Gemeindeorgane und Vereine aber auch für die interessierte Bevölkerung notwendig. Um die Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten im Wald durchführen zu können, ist eine den Bedürfnissen angepasste Infrastruktur notwendig. Mit der Erstellung einer Baute als "Schulzimmer im Wald" im Umfang von ca. 13 m x 7 m kann die notwendige Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es, mit dem "Schulzimmer im Wald" in der heutigen schnelllebigen, medien- und erlebnisorientierten Welt die Themen Wald, Natur und Landschaft in den Vordergrund zu rücken und der Bevölkerung, aber insbesondere den Kindern, wieder näher zu bringen.

Aufgrund einer Standortevaluation wurde der Standort Pifal den Standorten in Chischliun und Pastira Sura vorgezogen. Insbesondere die zentrale Lage, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die bereits heutige ganzjährige Nutzung durch Freizeitaktivitäten haben den Ausschlag gegeben. Zudem kann im Gebiet Pifal ideal aufgezeigt werden, wie Schutz und Nutzung nebeneinander einhergehen und weiterentwickelt werden können. Das Gebiet nördlich der durch den Wald führenden Waldstrasse ist genutzt, das Gebiet südlich der Waldstrasse ist Naturschutzzone und wird bereits durch die laufenden Aktivitäten der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt Graubünden durch konkrete Massnahmen laufend aufgewertet.

Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt können als gering eingestuft werden. Im Rahmen der Bauarbeiten werden Werkleitungen und die Waldhütte Pifal als Holzelementbau erstellt. Bei der Erstellung der Baute ist eine Umweltbaubegleitung vorgesehen. Die Auswirkungen

während dem Betrieb sind gegenüber den weiteren Freizeitaktivitäten im Gebiet Pifal als gering einzustufen.

Um die Waldhütte Pifal "Schulzimmer im Wald" erstellen zu können, ist der Art. 51, Landschaftsschutzzone, des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Obersaxen durch den Art. 34, Landschaftsschutzzone, des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) zu ersetzen.

6 Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen

Die Ortsplanung der Gemeinde Obersaxen Mundaun gliedert sich ein in das Raumplanungssystem der Schweiz mit seiner Vielzahl an rechtlichen Vorgaben und übergeordneten Planungsinstrumenten. Die revidierte Ortsplanung hat damit die nationalen und kantonalen Vorgaben zu berücksichtigen und ist auf die Planungen der Region Surselva abzustimmen. In diesem Kapitel werden die wichtigsten Raumplanungsinstrumente und Rechtsgrundlagen sowie deren Kerninhalte zusammengefasst, die in Bezug zu dieser Teilrevision stehen.

6.1 Bundesebene

6.1.1 Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und die zugehörige Raumplanungsverordnung (RPV) definieren die Vorgaben für die weiteren Planungsschritte. Bezüglich dieser Teilrevision sind folgende Gesetzesvorgaben massgebend:

Art. 3 Abs. 2 RPG

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (lit. a);
 - Die Teilrevision tangiert keine landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (lit. b).
 - Eine Umzonung von der Gewerbezone in die Hotelzone hat keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft.

Die Inhalte der vorliegenden Teilrevision stimmen mit den Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung überein.

6.1.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Konzepte und Sachpläne sind wichtige Planungsinstrumente des Bundes. In den Sachplänen und Konzepten zeigt der Bund für spezifische Themen auf, wie er seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisiert.

- Die projektspezifische Teilrevision ist durch keinen Sachplan betroffen.

6.1.3 Natur- und Heimatschutzgesetz und abgeleitete Inventare

Eine weitere massgebende Grundlage bildet die Gesetzgebung zum Natur- und Heimatschutz des Bundes und des Kantons Graubünden (jeweilige Gesetze und Verordnungen). Demnach haben Bund, Kanton und die Gemeinde dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Natur und Heimat geschont und erhalten wird. Dazu gehören namentlich schutzwürdige Landschaften sowie Lebensräume der einheimischen Tiere und Pflanzen (Biotope). Hierzu führen der Bund und der Kanton Graubünden Inventare zu den schutzwürdigen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

- Die projektspezifische Teilrevision tangiert keine schutzwürdigen Inventare.

6.2 Kantonsebene

6.2.1 Raumkonzept Graubünden

Obersaxen Mundaun liegt im touristischen Intensiverholungsraum. In den touristischen Intensiverholungsgebieten sollen Anlagen für einen wertschöpfungsintensiven Tourismus marktgerecht weiterentwickelt werden können. Die Nutzungen für den Tourismus in den Intensiverholungsgebieten sollen Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen haben. Nur so bleiben die Tourismusdestinationen Graubündens national und international konkurrenzfähig.

- Die projektspezifische Teilrevision unterstützt die formulierten Strategien des Raumkonzeptes Graubünden.

6.2.2 Kantonale Richtplanung

Die Umzonung der Gewerbezone in eine Hotelzone unterstützt die formulierten Ziele der Tourismusräume.

- Die projektspezifische Teilrevision unterstützt die Ziele des kantonalen Richtplanes.

6.3 Regionsebene

6.3.1 Regionales Raumkonzept

Das regionale Raumkonzept liegt im Entwurf vor. Im Bereich Tourismus und Freizeit werden folgende Leitsätze oder Ziele formuliert:

- Die Surselva entwickelt sich zu einer Ganzjahrestourismusregion, die in den lokalen Lebens- und Wohnraum eingebettet ist.
 - Die Tourismusdestinationen erarbeiten Anpassungsstrategien aufgrund des zu erwartenden Klimawandels.
 - An geeigneten Standorten werden die Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Betten geschaffen.
- Die projektspezifische Teilrevision unterstützt die Ziele des regionalen Raumkonzeptes.

6.3.2 Regionale Richtplanung

Die Umzonung von Gewerbe- in Hotelzone hat keine Auswirkungen auf die regionale Richtplanung.

6.4 Kommunale Ebene

6.4.1 Kommunales räumliches Leitbild

Das kommunale räumliche Leitbild wurde durch den Gemeindevorstand am 20. September 2021 verabschiedet, das in Kapitel 9 verschiedene Handlungsanweisungen mit Massnahmen für die Umsetzung enthält. Für die vorliegende Teilrevision steht dabei die folgende Handlungsanweisung im Vordergrund:

- 9.13: Gebiete mit Umnutzungspotential, namentlich auch die unternutzte Gewerbezone in Meierhof, sollen auf ihre Eignung für touristische Nutzungen überprüft werden.

Mit der Umnutzung der Gewerbezone Meierhof in die Hotelzone schafft diese projektspezifische Teilrevision, in Übereinstimmung mit den Zielen des kommunalen räumlichen Leitbildes, die Grundlage für die Umsetzung von entsprechenden Projekten.

7 Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Bei raumwirksamen Aufgaben ist gemäss Art. 3 RPV eine Interessenabwägung durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine Interessenabwägung zwischen dem Potenzial der gewerblichen Weiterentwicklung und dem Potenzial der touristischen Weiterentwicklung durchzuführen.

Touristische oder gewerbliche Weiterentwicklung in Meierhof

In der Tourismusdestination Obersaxen Mundaun ist der Ganzjahrestourismus zu fördern. Attraktive Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere in der Hotellerie, sind in Obersaxen Mundaun Mangelware.

Das Potenzial einer gewerblichen Weiterentwicklung in Meierhof ist gering.

Eine Interessenabwägung zwischen gewerblicher und touristischer Weiterentwicklung in Meierhof fällt klar zu Gunsten der touristischen Weiterentwicklung aus.

Umwelteinflüsse und Landschaftsschutz

Die Erstellung der Waldhütte Pifal "Schulzimmer im Wald" führt zu einem minimalen Eingriff im Gebiet Pifal.

Der Wald wird in seiner Funktionserfüllung nicht gefährdet. Die vorgesehene Waldbewirtschaftung ist weiterhin möglich. Es ist keine Rodung vorgesehen.

Da im Gebiet Pifal nur untergeordnete bauliche Massnahmen vorgesehen sind, wird das Landschaftsschutzgebiet (Rundhöckerlandschaft Pifal – Dachlisee) in seiner Qualität nicht eingeschränkt. Die Auswirkungen auf die Landschaft sind gering und können vernachlässigt werden.

Der pädagogische Mehrwert, der mit der Waldhütte erreicht werden kann, ist höher zu gewichten als der Eingriff in die Landschaft.

8 Standortgebundenheit

8.1 Neue Hotelzone im Gebiet Obertor

Die neue Hotelzone im Gebiet Obertor liegt im Hauptort Meierhof nahe an der Talstation der Bergbahnen Obersaxen Mundaun. Der Hauptort Meierhof soll in Zukunft weiterentwickelt und gestärkt werden (siehe auch Handlungsanweisung 9.2 im kommunalen räumlichen Leitbild). Er gilt als touristisches Zentrum von Obersaxen Mundaun. Der Betrieb einer hotelähnlichen Anlage in diesem Umfeld ist ideal. Die Standortgebundenheit ist gegeben. Die ruhige Lage inmitten eines Wohnquartiers und die direkte Anbindung an das Skigebiet steigern die Qualität des Standortes.

8.2 Waldhütte Pifal "Schulzimmer im Wald"

Die Standortgebundenheit als forstliche Baute ist gemäss den gesetzlichen Grundlagen des kantonalen Waldgesetzes gegeben und geht aus Kap. 5 hervor. Mit einer Waldhütte kann im Bereich Umweltbildung an einem idealen Standort ein Akzent gesetzt werden. Als Aus- und Weiterbildungsstätte für Schulen, Gemeindeorgane, Vereine, Organisationen und weitere am Wald und der Umwelt interessierte Personen können die Themen Wald, Natur und Landschaft in der heutigen schnelllebigen, medien- und erlebnisorientierten Welt in den Vordergrund gerückt werden. Diese Aktivitäten können rund um den Standort konzentriert werden und weitere Flächen, insbesondere Flächen in der südlich der Waldstrasse gelegenen Naturschutzzone, entlastet werden.

9 Erschliessung

Die neue Hotelzone im Gebiet Obertor ist mittels Individualverkehrs aufgrund der Lage im Hauptort Meierhof sehr gut erreichbar. Auch mittels öffentlichen Verkehrs ist die zukünftige Hotelzone sehr gut erreichbar. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

Die Waldhütte in Pifal ist einerseits mittels Individualverkehrs inkl. der dazu notwendigen öffentlichen Parkplätze und andererseits mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar.

10 Nutzungsplanung

10.1 Teilrevision Zonenplan

Im Gebiet Obertor in Meierhof werden die Parzellen Nr. 496 (1'956 m²) und 2285 (1'571 m²) von der Gewerbezone in die Hotelzone umgezont.

Die Skizone beim Hof Cavegn in Surcuolm wird an die zukünftigen Bedürfnisse angepasst.

Die Skizone wird neu östlich des landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes auf Parzelle Nr. 5190 geführt. Das Gelände vom Ökonomiegebäude fällt gegen Osten stark ab, so dass eine Erweiterung des Ökonomiegebäudes in Richtung Osten nicht in Frage kommt.

Dementsprechend entsteht mit der Anpassung der Skizzone kein Konflikt mit einer allfälligen Erweiterung des Ökonomiegebäudes.



Abb. 1: Terrainmodell Cavegn

In Absprache mit dem Amt für Wald und Naturgefahren handelt es sich bei der tangierten Forstwirtschaftszone nicht um Waldareal. Dementsprechend wird die Forstwirtschaftszone in diesem Bereich in die Landwirtschaftszone umgezont.

10.2 Teilrevision Baugesetz

Im Sinne einer Vereinheitlichung der Zonenbestimmungen innerhalb der fusionierten Gemeinde und zur Anwendung der vom kantonalen Recht vorgesehenen Zonen wird der Art. 51 des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Obersaxen durch den Art. 34 *Landschaftsschutzzone* des kantonalen Raumplanungsgesetzes ersetzt. D.h. Art. 51 des Baugesetzes wird ersatzlos aus dem Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Obersaxen gestrichen und durch den Art. 34 KRG *Landschaftsschutzzone* ersetzt.

Als Grundlage für künftige Entwicklungen und Bedürfnisse in der Hotelzone sowie aufgrund des Nutzungskonzeptes des Vorprojektes für die neue Hotelzone im Gebiet Obertor wird der Artikel 46 (Hotelzone) des Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde Obersaxen an die heute übliche Terminologie angepasst und mit folgenden Zielen vollständig überarbeitet:

- Neufassung des Artikels mit genereller Anpassung an die heutigen Begriffe und Umschreibungen von Hotelnutzungen
- Ermöglichung der Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG

- Ermöglichung der Erstellung von Personalwohnungen, die den Leistungsträgern aus Tourismus, Gesundheitswesen und Baugewerbe zur Verfügung zu stellen sind

11 Mehrwertabgabe

Mit den neuen bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben werden Grundsätze zum Mehrwertausgleich und der Baulandmobilisierung definiert. Wird Land neu einer Bauzone zugeführt (Einzonung) oder wird auf bestehendem Bauland eine Mehrausnutzung durch eine andere planerische Massnahme ermöglicht (vor allem Auf- oder Umzonung), erfährt das Land eine Wertsteigerung. Auf diesen Mehrwert ist künftig eine Abgabe an die Gemeinde bzw. den Kanton zu entrichten.

Einzonungen unterliegen gemäss KRG der Mehrwertabgabepflicht. Die Abgabehöhe beträgt 30% des Mehrwertes, wobei Mehrwerte kleiner als Fr. 20'000.00 pro Grundstück von der Abgabe ausgenommen sind.

Da die Umzonung der Gewerbezone in eine Hotelzone keine Einzonung ist, ist keine Mehrwertabgabe erforderlich.

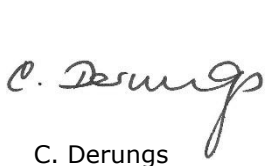
Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung führt somit zu keiner Mehrwertabgabe.

12 Weitere Planungsmittel

An weiteren Planungsmitteln sind keine Anpassungen notwendig.

Ilanz, 20. Juni 2024

Cavigelli Ingenieure



C. Derungs

K. Vieli