



Sitzung vom

19. November 2024

Mitgeteilt den

20. November 2024

Protokoll Nr.

888/2024

Gemeinde Obersaxen Mundaun

OP-Teilrevision "Tourismusentwicklung, Teil 1"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Obersaxen Mundaun** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Änderung Baugesetz (Fraktion Obersaxen)
- Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Hotelzone Obertor
- Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Skizone Cavegn

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Obersaxen Mundaun die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 20. Juni 2024 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Nutzungskonzept für Parzellen Nr. 496 und Nr. 2285, Obertor, undatiert
- Projektstudie für Neubau Gästehaus, Parzelle Nr. 2285, Obertor, vom 23. November 2022

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. Februar 2024 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. Juni 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 28. Juni 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. Juli 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun sieht vor, die raumplanerischen Voraussetzungen in den Bereichen Tourismus und Bildung zu schaffen. Aufgrund der erfolgten Vorprüfung des ARE vom 12. Februar 2024 hat sich die Gemeinde entschieden, die beiden Schwerpunkte für den Ausbau des Bikeangebots sowie für die Vereinheitlichung sämtlicher Zonen für die touristische Nutzung zurückzustellen und in einer separaten Ortsplanungsrevision (Tourismusentwicklung, Teil 2) zu behandeln. Der zentrale Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage (Tourismusentwicklung, Teil 1) bilden folgende raumplanerische Massnahmen:

1. Hotelzone Obertor

Nach der Stilllegung der Schreinerei im Jahr 2016 in der Fraktion Meierhof im Gebiet Obertor auf der Parzelle Nr. 496 wurden zusammen mit der benachbarten Parzelle Nr. 2285 verschiedene Möglichkeiten zur Umnutzung des Gebiets geprüft. Aufgrund des Standorts inmitten eines Wohnquartiers ist der Bedarf an gewerblichen Nutzungen gering. Desgleichen wurde eine Umnutzung in eine Wohnzone ausgeschlossen, da die Wohnbauzonen in der Gemeinde bereits überdimensioniert sind. Deshalb kam die Gemeinde gestützt auf ein Nutzungskonzept zum Schluss, die beiden Parzellen in eine Hotelzone zu überführen. Das Nutzungskonzept sieht eine hotelähnliche Nutzung mit einem bedarfsgerechten Umbau der ehemaligen Schreinerei zu Gruppenunterkünften/Lagerhaus sowie Personalwohnungen für das Gastgewerbe, das Gesundheitswesen und das Baugewerbe vor. Auf der benachbarten Parzelle ist die Errich-

tung eines Gästehauses für touristisch bewirtschaftete Wohnungen mit entsprechenden Nebenräumen geplant. Auf dieser Grundlage wurde insbesondere für das Gästehaus auf der Parzelle Nr. 2285 eine Projektstudie/Vorprojekt erarbeitet. Mit der neuen Hotelzone im zentral gelegenen Meierhof in unmittelbarer Nähe zur Bergbahntalstation soll das touristische Potenzial des Hauptorts weiter gestärkt werden.

Im Konkreten werden die beiden Parzellen Nrn. 496 (ca. 1956 m²) und 2285 (ca. 1571 m²) von der Gewerbezone in die Hotelzone umgezont. Im gleichen Zuge wird die Bestimmung zur Hotelzone in Art. 46 im Baugesetz (BauG) der ehemaligen Gemeinde Obersaxen im Hinblick auf künftige Entwicklungen und Bedürfnisse ergänzt bzw. vollständig ersetzt. Ferner wird die minimale Ausnützungsziffer (AZ) im Zonenschema (Art. 61 BauG) von 0.5 auf 0.6 resp. die maximale AZ von 0.8 auf 1.0 erhöht.

2. Bildungsangebot "Schulzimmer im Wald" im Gebiet Pifal / Anpassung Baugesetzartikel zur Landschaftsschutzzone

Im Gebiet Pifal plant die Gemeinde Obersaxen Mundaun die Errichtung einer Waldhütte als "Schulzimmer im Wald", um als Ausbildungsstätte für Themen rund um den Wald, die Natur und die Landschaft zu dienen. Nach einer Standortevaluation wurde der Standort in Pifal aufgrund seiner zentralen Lage, der guten Verkehrsanbindung und der bestehenden Freizeitnutzung gegenüber den Alternativstandorten Chischliun und Pastira Sura bevorzugt. Zudem bietet das Gebiet Pifal ideale Bedingungen, um den Einklang von Schutz und Nutzung des Waldes zu demonstrieren.

Damit die Waldhütte realisiert werden kann, wird Art. 51 BauG zur Landschaftsschutzzone der ehemaligen Gemeinde Obersaxen – wo ein absolutes Bauverbot statuiert ist – an das übergeordnete kantonale Recht angepasst resp. durch Art. 34 KRG ersetzt. Schliesslich werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine pädagogische Infrastruktur innerhalb der Landschaftsschutzzone geschaffen.

3. Skizone Cavegn

Im Gebiet Cavegn in der ehemaligen Gemeinde Surcuolm verläuft die präparierte Skipiste resp. die entsprechende Skizone quer durch einen bestehenden Landwirt-

schaftsbetrieb und verhindert zusätzlich eine mögliche Erweiterung der landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude. Damit der Skisport ausgeübt werden kann und um Raum für mögliche Erweiterungen der Gebäude zu schaffen, wird die Skizone in Richtung Osten verlegt. Zudem wird eine kleine Waldfläche auf dem nordöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 5158 – welche forstrechtlich keinen Wald darstellt und von der Umlegung der Skizone betroffen ist – von der Forstwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone überführt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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 Graubünden sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Änderung Baugesetz (Fraktion Obersaxen)

Bildungsangebot "Schulzimmer im Wald" im Gebiet Pifal

Aus forstrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass das "Schulzimmer im Wald" nur dann als forstliche Baute behandelt werden kann, wenn der Verwendungszweck einen bildenden Charakter aufweist. Deshalb ist im Rahmen des nachfolgenden Projektgenehmigungsverfahrens nach Art. 15 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (BR 920.100) ein verbindliches Nutzungskonzept einzureichen.

Im Übrigen gibt die Änderung des Baugesetzes (Fraktion Obersaxen) vom 20. Juni 2024 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass, sie kann genehmigt werden.

E.

Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Hotelzone Obertor

Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Skizone Cavegn

Die Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Hotelzone Obertor und die Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Skizone Cavegn, beide vom 20. Juni 2024, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die **Änderung Baugesetz (Fraktion Obersaxen)** vom 20. Juni 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Es wird darauf hingewiesen, dass das "Schulzimmer im Wald" nur dann als forstliche Baute behandelt werden kann, wenn der Verwendungszweck einen bildenden Charakter aufweist. Deshalb ist im Rahmen des nachfolgenden Projektgenehmigungsverfahrens nach Art. 15 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (BR 920.100) ein verbindliches Nutzungskonzept einzureichen.
2. Die **Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Hotelzone Obertor** und die **Teilrevision Zonenplan 1:2000 Tourismusentwicklung Skizone Cavegn**, beide vom 20. Juni 2024, werden genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Obersaxen Mundaun, Vorstadt 26, 7134 Obersaxen
 - Cavigelli Ingenieure AG, Via Sorts 27, 7130 Ilanz
 - Denkmalpflege
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Tiefbauamt
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung
Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Jon Domenic Parolini".

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Daniel Spadin".

Daniel Spadin