

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

KREISPLANKARTEI
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
26. September 1994

Mitgeteilt den
4. OKT. 1994

Protokoll Nr.
2468

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR							
E	4. OKT. 1994					Nr.	
	C	R	N	B	J	K	R

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Obersaxen** stimmten am 24. September 1993 einer Totalrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten namentlich

- ein Baugesetz,
- einen Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Innertobel,
- einen Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Meierhof-St. Joseph,
- einen Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Valata-Miraniga,
- einen Zonenplan 1:10'000,
- einen Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Innertobel,
- einen Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Meierhof-St. Joseph,
- einen Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000, Valata-Miraniga,
- einen Generellen Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000, Innertobel,
- einen Generellen Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000, Meierhof-St. Joseph,
- einen Generellen Erschliessungsplan Versorgung 1:2'000, Valata-Miraniga,
- einen Generellen Erschliessungsplan 1:10'000.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Die Vorprüfung der neuen Ortsplanung erfolgte mit Bericht vom 4. Februar 1992. Die neue Ortsplanung ersetzt die bisherige Ortsplanung vom 25. Februar 1977 mit allen seither erfolgten Teilrevisionen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. September 1993 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte u.a. am 1. Oktober 1993 im Amtsblatt des Kantons Graubünden. Es sind zwei Planungsbeschwerden eingegangen. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 27. Januar 1994 ersucht der Gemeindevorstand Obersaxen um Genehmigung der neuen Ortsplanung.

B.

Baugesetz

1. Art. 13 (Genereller Gestaltungsplan)

Art. 13 umschreibt Zweck und Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes. Während die darin erwähnten Freihaltebereiche sowie Kultur- und Naturobjekte in den Art. 71 und 74 weitergehend geregelt werden, fehlen mit Bezug auf die in Abs. 2 erwähnten geschützten oder erhaltenswerten Bauten jegliche nähere Bestimmungen. Es ist demnach unklar, welche Tragweite bzw. Konsequenz die Einstufung eines bestimmten Gebäudes als „geschützt“ oder „erhaltenswert“ hat. Nutzungsplanerische Festlegungen ohne gesetzlich verankerte Rechtsfolge sind jedoch sinnlos, unzweckmässig und widersprechen dem Gebot der Rechtssicherheit. Die Gemeinde ist daher anzuweisen, das Baugesetz mit Regelungen über die Rechtsfolge der im Zonenplan erfolgten Einstufungen diverser Gebäude als schützens- resp. erhaltenswert zu ergänzen.

2. Art. 23 (Waldabstand)

Die in Abs. 1 festgelegten Waldabstände sind mit 12 m bei Hochwald und 3 m bei Laubgehölzen zu gering ausgefallen. Zur Zeit wird die kantonale Forstgesetzgebung revidiert, wobei u. a. gesamtkantonal gültige grössere Waldabstände festgelegt werden sollen. Bei dieser Sachlage sieht sich die Regierung veranlasst, Art. 23 Abs. 1 Satz 1 zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Der in Art. 23 Abs. 3 enthaltene Verweis auf Art. 81 bezieht sich korrekterweise wohl auf Art. 80 des Baugesetzes.

3. Art. 61 (Zonenschema)

Die Emissionsgrade (EG) und Empfindlichkeitsstufen (ES) für die Hotelzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) müssen auf die Bestimmungen in Art. 32 (Emissionen) abgestimmt werden. Danach verlangt die EG 1 eine ES II

und die EG 2 eine ES III. EG und ES der Hotelzone und der ZöBA müssen deshalb zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.

Zonenpläne mit Gestaltungselementen 1:2'000 Innertobel, Meierhof-St. Joseph und Valata-Miraniga

1. Wohnbauzonen

Die in den drei Zonenplänen 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone, Hotelzone, Wohnzone 1 und Wohnzone 2) umfassen gemäss der per Ende 1993 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife in den Bauzonen (UEB) insgesamt rund 68,9 ha, wovon im UEB rund 43,3 ha (62,8 %) als überbaut und ca. 25,6 ha (37,2 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden. Die Wohnbauzonen bedürfen angesichts dieser Werte einer näheren Beurteilung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse.

Massgebend sind diesbezüglich der im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) enthaltene Grundsatz über die Siedlungsbegrenzung bzw. die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 25,6 ha dimensionsmässig diese fundamentale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllt.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode berechnet, woraus in aller Regel - wie die Erfahrung zeigt - Werte resultieren, die an der oberen Grenze des Zulässigen und Verantwortbaren liegen. Aufgrund dieser Trendmethode ergibt sich für die Gemeinde Obersaxen - in Übereinstimmung mit dem eingereichten Planungs- und Mitwirkungsbericht (S. 23) - ein voraussichtlicher Baulandbedarf von 1 - 1,3 ha pro Jahr resp. von 15 - 19,5 ha in den nächsten 15 Jahren.

Gemessen am voraussichtlichen Baulandbedarf gemäss Trendmethode sind die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbaulandreserven somit um 6,1 - 10,6 ha zu gross. Zur Rechtfertigung dieses „Reserveüberhanges“ hat die Gemeinde im Planungs- und Mitwirkungsbericht (S. 23 f.) spezielle Bedarfsberechnungen aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Gastbetten sowie unter Berücksichtigung des weiterhin steigenden Flächenbedarfs pro Einwohner/Arbeitsplätze/Gastbetten (gegenwärtig 116 m²) angestellt. Dabei hat sie drei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen betreffend künftige Entwicklung der Einwohnerzahlen und Gastbetten und unter Zugrundelegung eines einheitlichen geschätzten künftigen Flächenbedarfs von 125 m² pro Einwohner/Arbeitsplatz/Gastbett durchgerechnet. Während bei den Varianten A (stagnierende Einwohnerzahl; 1 %-Zunahme Gastbetten pro Jahr) und B (1 %-Zunahme Einwohnerzahl; 2 %-Zunahme Gastbetten) ein „Reserveüberhang“ von 17 ha resp. 11 ha nach 15 Jahren resultierte, zeigte sich bei Variante C (2 %-Zunahme Einwohnerzahl; 4 %-Zunahme Gastbetten) ein vollständiger Verbrauch der vorgesehenen Wohnbaulandreserven. Dies veranlasste die Gemeinde zur zusammenfassenden Äusserung, „dass sich die künftige Entwicklung am ehesten bei der Variante C abspielen dürfte“. Diese Schlussfolgerung kann die Regierung indessen nicht teilen. Die der Variante C zugrundeliegenden Entwicklungsprognosen sind vielmehr als utopisch und unrealistisch zu bezeichnen. Dieses Szenario würde bedeuten, dass die heutige Anzahl Gastbetten (ca. 3'000) in den nächsten 15 Jahren um 2'000 Einheiten auf ca. 5'000 ansteigen würde. Ein derartiger Anstieg war nicht einmal zwischen 1975 und 1990, als die Gastbettenzahl sich von 1'151 auf rund 2'900 erhöhte, zu verzeichnen, obschon gerade in dieser Zeitspanne der eigentliche touristische Aufschwung mit dem damit verbundenen Bauboom im Zweitwohnungssektor stattfand. Die Regierung erachtet es schlicht als unvorstellbar bzw. als unwahrscheinlich, dass sich die Entwicklung im Bereiche der Fremdenbetten, wie sie in der Boomzeit der späten siebziger und der achtziger Jahre zu verzeichnen war, in den nächsten 15 Jahren ungebrochen oder gar gesteigert fortsetzen wird. Mit Rücksicht auf die Endlichkeit des Bodens wäre eine derartige Entwicklung wohl auch nicht erwünscht. Als realistischer erscheint vielmehr die Bedarfsprognose gemäss der in der Praxis angewandten Trendmethode, woraus sich, wie erwähnt, ein voraussichtlicher Bedarf für die nächsten 15 Jahre von 15 - 19,5 ha ergibt. Die anderslautenden Berechnungen der Gemeinde im Sinne der geschilderten Variante C, welche auf einen Bedarf an unüberbautem Wohnbauland im Umfange von rund 26 ha hinauslaufen, sind offensichtlich lediglich darauf ausgerichtet, die in den neuen Zonenplänen vorgesehenen Reserven von ca. 26 ha irgendwie zu rechtfertigen.

Es wird demnach davon ausgegangen, dass in Obersachsen für die nächsten 15 Jahre gemäss Trendmethode ein voraussichtlicher Bedarf an überbauten Wohnbauzonen im Umfange von 15 - 19,5 ha besteht und dass die ausgeschiedenen Reserven somit um 6,1 - 10,6 ha zu gross sind. Die ausgeschiedenen Reserven sind daher analog der Praxis der Regierung in vergleichbaren Fällen zu reduzieren, und zwar um 6,1 - 10,6 ha. Mit Rücksicht auf die starke Fraktionierung der Siedlungsstruktur von Obersachsen wird der minimale Umfang der erforderlichen Reduktion hiermit auf 6,1 ha bzw. (abgerundet) 6 ha festgesetzt. Die Ansetzung eines noch tieferen minimalen Reduktionsumfanges rechtfertigt sich bereits deshalb nicht, weil selbst die nach der üblichen Trendmethode ermittelte Bedarfsprognose von 15 - 19,5 ha wohl eher zu optimistisch einzustufen ist, zumal sie teilweise ebenfalls von der boomartigen Entwicklung des letzten Jahrzehnts mitgeprägt ist. Hinzu kommt, dass ein bestimmter Teil des nach Trendmethode ermittelten Flächenbedarfs (gemäss S. 7 ff. des UEB rund 1,5 ha) durch Ausschöpfung der Verdichtungspotentiale im als überbaut ausgewiesenen Gebiet (Stallumnutzungen etc.) „eingespart“ werden könnte. Schliesslich ist zu beachten, dass die Trendmethode auf der Vorstellung gleichbleibender Ausnützungsziffern beruht. Diese wurden im Rahmen der vorliegend zur Debatte stehenden Totalrevision der Ortsplanung jedoch erhöht, so dass die Prognose gemäss Trendmethode auch unter diesem Aspekt als eher grosszügig erscheint.

Die in den vorliegend zur Genehmigung eingereichten Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbauzonen sind nach dem Gesagten somit um mindestens 6 ha zu reduzieren. Diese Reduktion ist primär in Bauzonenteilen vorzunehmen, die das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG nicht oder am wenigsten erfüllen. Die primäre Heranziehung dieses Kriteriums ist deshalb naheliegend, weil es sich bei der bisherigen Zonenplanung der Gemeinde Obersachsen um eine altrechtliche, dem am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG widersprechende Nutzungsplanung handelt, so dass jedenfalls seit dem 1. Januar 1988 ohnehin nur noch das „weitgehend überbaute Gebiet“ planungsrechtlich Bauzone darstellt (vgl. dazu Art. 36 Abs. 3 RPG).

Ob ein Grundstück das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ erfüllt, ist anhand der bereits vorhandenen Bauten und deren Nutzungsmöglichkeiten, der bereits erstellten Infrastruktur (Erschliessung, Ausstattung etc.), der rechtskräftigen privaten und öffentlichen Planungen, der bisherigen Bautätigkeit usw. zu beurteilen. Der Begriff der weitgehenden Überbauung ist dabei parzellenübergreifend und

quartierbezogen zu verstehen (BGE 113 Ia 444 Erw. 4 dda, 116 Ia 201 Erw. 2b). Eine weitgehende Überbauung ist eine effektiv bewohnte und benutzte Häusergruppe, die zudem von derartiger Qualität ist, dass sie sinnvollerweise nur der Bauzone zugeteilt werden kann. Nur die in die Bauzonen gehörenden Bauten, d.h. diejenigen des allgemeinen Siedlungsbaus, sind bei der Beurteilung, ob bereits eine weitgehende Überbauung besteht, zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche und andere, primär für die Freilandnutzung bestimmte Bauten, geben in der Regel demgegenüber kein oder nur ein wenig gewichtiges Argument für die Zuteilung in die Bauzone ab (BGE 116 Ia 201 Erw. 2b). Landwirtschaftliche Bauten sind eben gerade in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Art. 30 KRG). Der vorhandene Zustand auf einem Grundstück ist in seiner Gesamtheit und seinem Zusammenhang mit den Verhältnissen auf den benachbarten Parzellen zu betrachten. Der Begriff der weitgehenden Überbauung erfasst nur Flächen, die den Kernbereich der Bauzone ausmachen. Dazu zählen nebst überbauten Flächen der Siedlungen nur noch Baulücken von untergeordneter Bedeutung sowie unmittelbar an überbaute Areale angrenzende Flächen, die an der Siedlungsqualität teilhaben, welche die sie umgebende Überbauung auszeichnet. Dagegen sind peripher gelegene Randgebiete, abgeschiedene Areale, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit einsetzte, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden überbauten Areal eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaut zu betrachten.

Gestützt und nach Massgabe dieser Umschreibungen kommen für eine Reduktion der in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbauzonen folgende Flächen resp. Areale in Betracht:

a) Zonenplan 1:2'000 Inntertobel

- San Marti (ca. 0,81 ha)
 - W2 im Bereiche der Parzellen 1153 bis 1156 (Streichung zwingend, weil es sich dabei ohnehin um eine unzulässige Kleinbauzone handelt)
 - W2 südlich des Fraktionskerns
 - W2 im Bereich der Parzellen 1134 und 1137 - 1139
- Tschappina (ca. 2,25 ha)
 - gesamte W2

b) Zonenplan 1:2'000 Meierhof-St. Joseph

- Mira (ca. 7,05 ha)
 - gesamte W2 (Überprüfung und Neuabgrenzung drängt sich u.a. schon deshalb auf, weil die Generelle Rodungsbewilligung vom 23. Dezember 1974 resp. 11. August 1987 auf Ende 1994 ausläuft)
- Pilavarda (ca. 0,4 ha)
 - DE im Bereiche der Parzellen 942 und 968 - 971
- Janggahüs (ca. 0,25 ha)
 - W2 westlich Janggahüs im Bereiche der Parzellen 747 und 748 (Streichung zwingend, weil es sich dabei ohnehin um eine unzulässige Kleinbauzone handelt)
- Giraniga (ca. 0,47 ha)
 - W2 im Bereiche der Parzellen 933 und 935
 - W2 im Bereiche der Parzellen 750, 752 und 754
- Tobel (ca. 0,73 ha)
 - W2 im Bereiche der Parzelle 659 (Streichung zwingend, weil es sich dabei ohnehin um eine unzulässige Kleinbauzone handelt)
 - DE südlich des Fraktionskerns
 - DE östlich des Fraktionskerns im Bereiche der Parzellen 624 - 628 (Überprüfung in Verbindung mit Lärmimmissionen Schiessanlage)
- Meierhof (ca. 1,56 ha)
 - W2 im Bereiche der Parzellen 503, 504 (je südlicher Teil), 1860, 1861, 506 - 508 und 1479
 - DE unterhalb Schulhaus im Bereiche der Parzelle 418
 - DE im Bereiche der Parzellen 1489 und 1490
 - DE im Bereiche der Parzellen 397, 399, 449 und 450 (Überprüfung wegen Trennfunktion zur Fraktion Marcal)

c) Zonenplan 1:2'000 Valata - Miraniga

- Miraniga (ca. 0,94 ha)
 - DE im Bereiche der Parzellen 575, 576 und 580

- W2 im Bereiche der Parzellen 571, 574, 577 - 579, 489 und 1848
- W2 im Gebiete Sandisch Boda im Bereiche der Parzelle 330 (bis Ende Erschliessungsstrasse)
- Lorsch Boda (ca. 0,6 ha)
 - W1 im Bereiche der Parzelle 199
 - W2 im Bereiche der Parzellen 199 und 206
- Misanenga (ca. 1,47 ha)
 - DE im Bereiche der Parzellen 299, 300 und 309
 - W2 im Bereiche der Parzellen 299, 1803, 1994 südlicher Teil, 1993 südlicher Teil, 288 - 290 und 1862
 - W2 im Bereiche der Parzellen 900, 249 - 252 und 1499
- Affeier (ca. 0,35 ha)
 - DE im Bereiche der Parzelle 110 (südlicher Teil)
 - W2 im Bereiche der Parzellen 108 und 109
- Egga (ca. 0,89 ha)
 - W2 im Bereiche der Parzellen 94 - 97, 2135 und 2136
 - W2 im Bereiche der Parzellen 32 - 35 und 1492
- Platenga (ca. 0,29 ha)
 - W2 im Bereiche der Parzellen 134 - 136 und 137 südlicher Teil

Die vorstehend erwähnten Wohnbauzonenteile umfassen ca. 18 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die entsprechenden Flächen in den Originalzonenplänen speziell zu kennzeichnen. Diese Flächen werden insgesamt von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Neubeurteilung zurückgewiesen, auch wenn ein Teil davon, nämlich ca. 5 ha, Parzellen oder Parzellenteile betrifft, die gemäss UEB als überbaut ausgewiesen sind. Letzteres ist eine Konsequenz der Rechtsprechung, wonach bei der Beurteilung des Kriteriums der weitgehenden Überbauung im Sinne von Art. 15 lit. a RPG eine gesamtheitliche, parzellenübergreifende, gebietsbezogene Betrachtungsweise geboten ist, so dass einem Gebiet u.U. gesamthaft das Kriterium der weitgehenden Überbauung abzusprechen ist, selbst wenn vereinzelte Parzellen an sich schon überbaut sind.

Die Regierung ist sich bewusst, dass der Umfang der von der Genehmigung auszunehmenden und zur Überarbeitung zurückzuweisenden Wohnbauzonenteile mit ca. 18 ha den anzuordnenden minimalen Reduktionsumfang von 6 ha um das Dreifache übersteigt. Mit diesem Vorgehen soll den zuständigen Gemeindebehörden ermöglicht werden, gestützt auf ihre Ortskenntnis und unter Berücksichtigung allfälliger besonderer Umstände (unterschiedliche Erschliessungsgrade, unterschiedliche landwirtschaftliche Bodeneignungen, ortsbildschützerische Überlegungen, Erschliessungsbeiträge, Vertrauensschutz etc.) selbst zu entscheiden, wo die geforderte Reduktion im Umfange von mindestens 6 ha erfolgen soll. Dabei versteht es sich von selbst, dass allfällige Reduktionen im Bereiche von Parzellen resp. Parzellenteilen, die gemäss UEB als überbaut ausgewiesen sind, an diese 6 ha nicht angerechnet werden können. Die Mindestreduktion von 6 ha muss m.a.W. Flächen betreffen, die im UEB als noch unüberbaut deklariert sind.

Nachzutragen bleibt, dass die gesamten von der Genehmigung ausgenommenen und zur Überarbeitung zurückgewiesenen Flächen von 18 ha (also nicht nur diejenigen 6 ha, die letztlich von der Bauzone in eine Nichtbauzone umgezont werden) einer neuen Planungspflicht im Verfahren nach Art. 37 KRG unterliegen. Für die Zwischenzeit, d.h. bis zur Rechtskraft der neuen Planung, wird hiermit angeordnet, dass die zurückgewiesenen Flächen von 18 ha als übriges Gemeindegebiet (Nichtbauzone) zu behandeln sind. Diese Konsequenz ergibt sich schon aus Art. 36 Abs. 3 RPG.

Je nach Situation könnte es sich im übrigen als gerechtfertigt und haltbar erweisen, dass die geforderte Reduktion durch Einführung einer 2. Nutzungsetappe (statt durch Umzonung in die Landwirtschaftszone oder ins übrige Gemeindegebiet) bewerkstelligt wird. Damit eine solche 2. Nutzungsetappe als wirksame Reduktionsmassnahme anerkannt werden könnte, müsste jedoch über eine Ergänzung des Baugesetzes sichergestellt werden, dass die spätere Umteilung in die (überbaubare) 1. Nutzungsetappe im ordentlichen Wiedereinzonungsverfahren (Gemeindeversammlungsbeschluss, Genehmigung Regierung) abgewickelt werden muss und dass dies nur entsprechend der dannzumaligen Bedarfslage erfolgen darf. Lösungen in dem Sinne, dass bei Erreichung eines bestimmten Überbauungsgrades in der 1. Nutzungsetappe ein Anspruch auf Umteilung bestehen soll, sind sowohl bundesrechtswidrig (weil Art. 15 RPG eine bedarfsorientierte Bauzonenplanung vorschreibt) als auch unzweckmässig (weil ein vorgegebener Überbauungsgrad je nach Hortungsmentalität eventuell erst nach Jahrzehnten oder u.U. überhaupt nie erreicht wird).

2. Touristikzone Meierhof und Miraniga

Mit den in den Fraktionen Meierhof und Miraniga ausgeschiedenen Touristikzonen hat die Gemeinde nunmehr eine ausreichende nutzungsplanerische Basis geschaffen, um (in eigener Kompetenz) das erforderliche Baubewilligungsverfahren für die von den Bergbahnen Obersaxen AG gemäss Konzessionsverfügung des Eidgenössischen Verkehrs- und Energiewirtschaftsdepartementes (EVED) vom 22. Juli 1993 resp. gemäss Plangenehmigungsverfügung des Bundesamtes für Verkehr (BAV) vom 1. Juli 1994 vorgesehenen Stationen der geplanten kuppelbaren Vierersesselbahn durchführen zu können. Hinzuweisen bleibt, dass die ausserhalb der Touristikzonen vorgesehenen Anlageteile (wie Masten, Bergstation Kartitscha usw.) der vorgängigen Zustimmung im BAB-Verfahren bedürfen (Art. 5 Abs. 2 KRG).

3. Parkierungszone Meierhof

In Übereinstimmung mit den Erwägungen im Entscheid der Regierung vom 26. September 1994 zur Beschwerde [REDACTED] ist die Genehmigung der Parkierungszone Meierhof auf den Parzellen Nr. 521 und 522 mit verschiedenen Auflagen im Hinblick auf die Erarbeitung des Parkplatz-Ausführungsprojektes (Bauprojektes) bzw. im Hinblick auf die entsprechende Baugesuchseinreichung zu verbinden (vgl. Dispositiv Ziffer 2 lit. b).

4. Landwirtschaftszone / Forstwirtschaftszone

Die als Landwirtschaftszone bezeichnete Fläche im Tietobel (am nördlichen Planrand des Zonenplanes 1:2'000 Valata-Miraniga) zählt zum Waldareal und ist daher der Forstwirtschaftszone zuzuweisen. Die fragliche Landwirtschaftszone wird daher von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde wird angewiesen, die betroffene Fläche der Forstwirtschaftszone zuzuweisen.

Gemäss den Rodungsbewilligungen (Regierungsbeschluss Nr. 2265 vom 7. September 1981 und Regierungsbeschluss Nr. 327 vom 6. Februar 1989) muss für die Deponie Tschafregga/Mira eine Ersatzaufforstung im Gebiet Mira vorgenommen werden. Die dafür vorgesehene Fläche ist als Wald (Forstwirtschaftszone) in den Zonenplan aufzunehmen. Die Landwirtschaftszone auf der betroffenen Fläche wird daher von der Genehmigung ausgenommen, und die Gemeinde wird angewiesen, die Fläche der Forstwirtschaftszone zuzuweisen.

Im übrigen können die Zonenpläne mit Gestaltungselementen 1:2'000 genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:10'000

1. Wintersportzone

Im Gebiet Alp Naul/Alpetta/Grenerberg hat die Gemeinde im Hinblick auf eine Erweiterung des Skigebietes Obersaxen/Mundaun/Lugnez eine neue Wintersportzone ausgeschieden. Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 105 vom 18. Januar 1994 betreffend regionaler Richtplan Surselva kann das Skigebiet Obersaxen/Mundaun/Lugnez in der bevorstehenden Planungsperiode nur entweder im Raum Alp Naul/Alpetta oder im Raum Vignogn/Alp Sezner erweitert werden. Vor dem Hintergrund dieses erst nach dem Ortsplanungsbeschluss der Gemeinde ergangenen Grundsatzentscheides drängt es sich auf, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der neuen Wintersportzone im Raume Alp Naul/Alpetta/Grenerberg zwecks Vermeidung von Präjudizien einstweilen zu sistieren.

Im Gebiet Steckwald endet die Wintersportzone unmittelbar am oberen Waldrand und wird 100 m tiefer, ausserhalb des Waldes, wieder fortgesetzt. Eine solche Situation provoziert geradezu eine forstrechtswidrige Beanspruchung von Waldareal. Die Wintersportzone im Gebiet Steckwald wird daher von der Genehmigung zurückgestellt, bis eine forstrechtliche Regelung für die Beanspruchung des Waldes als Skiabfahrtspiste vorliegt.

2. Naturschutzzone

Mit den in den Gebieten Rossbodensee und Riederer/Bannwald ausgeschiedenen drei Naturschutzzonen hat die Gemeinde den naturschützerischen Anliegen nur ungenügend Rechnung getragen. Das gilt insbesondere mit Bezug auf die folgenden Flachmoore von nationaler Bedeutung:

- Nr. 1066 Alp Nova
- Nr. 1071 Wallengaden

- Nr. 1077 Tschafanna
- Nr. 1081 östlich Kartitscha
- Nr. 1083 Wuost

Die Gemeinde wird angewiesen, diese Flachmoore von nationaler Bedeutung im Rahmen der ohnehin noch vorzunehmenden Überarbeitung der Ortsplanung der Naturschutzzone zuzuweisen.

Nebst den erwähnten Flachmooren von nationaler Bedeutung befinden sich auf Gemeindegebiet noch zahlreiche Flachmoore von regionaler (= kantonaler) Bedeutung, nämlich Nr. 1041 Ried (nördl. Egga, noch vorhandene Reste), Nr. 1061 Alp Naul, Nr. 1064 Alp Prada, Nr. 1066 nördl. Riederer, Nr. 1067 Gschwend, Nr. 1070 Imschlacht, Nr. 1072 nordöstl. Alp Stein, Nr. 1073 Alp Nova, Nr. 1075 Alp Garveras, Nr. 1076 Alp Garveras, Nr. 1078 Tschafanna, Nr. 1079 Alp Stavonas, Nr. 1080 Plämbort, Nr. 1082 Crest, Nr. 1097 Alp Naul, Nr. 1098 Alp Nova, Nr. 1700 Inneralp (Grienena), Nr. 1071 Vorderalp (Titschal Davon), Nr. 1702 Vorderalp (obere Hütte) und Nr. 1703 Criedi (Zavragia). In Anwendung von Art. 17 Abs. 1 lit. d RPG und Art. 29 Abs. 1 lit. b KRG wird die Gemeinde ersucht, im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision den Verzicht auf die Zuweisung dieser Flachmoore zur Naturschutzzone zu überprüfen.

3. Landschaftsschutzzone

Die Fortsetzung der Landschaftsschutzzone aus dem Zonenplan 1:2'000 Meierhof-St. Joseph (Schlettertobel) fehlt im Zonenplan 1:10'000. Die Gemeinde wird ersucht, die Landschaftsschutzzone im fraglichen Gebiet zu ergänzen.

4. Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind auf dem Zonenplan 1:10'000 auch dort eingetragen, wo die Zonenpläne 1:2'000 Gültigkeit haben. In letzteren wiederum sind sie nicht enthalten, was einem formellen Mangel entspricht. Damit haben nämlich die Grundwasser- und Quellschutzzonen im Bereiche der Pläne 1:2'000 nur informativen Charakter. Die Grundwasser- und Quellschutzzonen sind in Verbindung mit den Bestrebungen zum Erlass der gewässerschutzrechtlichen Schutzzonenausscheidung im Sinne von Art. 56 Abs. 2 des Baugesetzes in den Zonenplänen 1:2'000 nachzutragen.

In Art. 56 Abs. 2 des Baugesetzes ist vorgesehen, dass der Gemeindevorstand für jede Grundwasserfassung und nach Bedarf auch bei Quelfassungen sowie bei Mineralquellen einen besonderen Schutzzonenplan mit den Zonen S1, S2 und S3 sowie mit zugehörigem Reglement gemäss Spezialgesetzgebung (Gewässerschutzgesetzgebung) erlässt. Diese vorbehaltene Spezialschutzzonenplanung kann - etwa in den Fassungsbereichen - Bauverbotskonsequenzen haben. Davon könnten Teile der in der Fraktion Miraniga ausgeschiedenen Bauzonen betroffen sein, liegt doch diese Fraktion vollumfänglich im Bezugsbereich der zonenplanmässigen Grundwasser- und Quellschutzzone. Die Genehmigung der Bauzonen von Miraniga ist demzufolge mit dem Hinweis zu verbinden, dass Teile davon gestützt auf die in Art. 56 Abs. 2 Baugesetz vorgesehene detaillierte Schutzplanung u.U. mit einem Bauverbot belegt werden könnten. Aus Gründen der Rechtssicherheit und vor dem Hintergrund des in Art. 56 Abs. 3 Satz 2 stipulierten vorläufigen Bauverbotes wird der Gemeinde dringend empfohlen, die vorgesehene detaillierte Schutzplanung umgehend zu erstellen.

5. Empfindlichkeitsstufen (ES)

In den Zonenplänen 1:2'000 ist richtigerweise der Landwirtschaftszone die ES III zugewiesen worden. Im Zonenplan 1:10'000 ist eine solche Zuordnung unterlassen worden. Im Sinne einer Klarstellung wird festgehalten, dass für die im Zonenplan 1:10'000 ausgeschiedene Landwirtschaftszone ebenfalls die ES III gilt.

6. Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Die Bezeichnung von Natur- und Kulturobjekten im Zonenplan 1:10'000 innerhalb des Ausschnittes, wo die Pläne 1:2'000 Gültigkeit haben, ist aus Rechtssicherheitsgründen problematisch, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass im Bedarfsfall immer beide Pläne konsultiert werden. Die Gemeinde wird aus diesen Gründen ersucht, die Objekte in die Zonenpläne 1:2'000 zu übernehmen.

Gemäss Angaben des Archäologischen Dienstes befindet sich in Obersaxen-Morgenstein (LK Blatt 1214, ca. 728.210/178.330, ca. 1'560 m.ü.M.) ein Schalenstein/Megalithzentrum. Das Objekt ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht auf S. 21 erwähnt, jedoch im Zonenplan 1:10'000 nicht eingetragen. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Stätte bei nächster Gelegenheit ebenfalls in den Zonenplan als "geschütztes Kulturobjekt" aufzunehmen.

7. Archäologiezone und Archäologische Schutzzone

In Obersaxen-Brand und unterhalb Obersaxen-Affeier, auf der markanten Hügelpuppe, könnte sich nach Angaben des Archäologischen Dienstes jeweils ein ur- oder frühgeschichtlicher Siedlungsplatz befunden haben. Im Bereich der Koordinaten 728.200-270 / 180.000-120 und 729.000-100 / 180.450-550 sollte daher zusätzlich zu dem (im Falle von Brand leicht anders platzierten) Kulturobjekt eine Archäologiezone ausgeschieden werden, unter gleichzeitiger Ergänzung des Baugesetzes mit einer Bestimmung gemäss Art. 78 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (Archäologiezone). Die Bestimmung sieht vor, den Archäologischen Dienst vor einem Eingriff ins Gelände über die vorgesehene Tätigkeit zu informieren.

Die Flur Heidenberg (LK Blatt 1213, ca. 724.030-130 / 179.130-200) wurde als geschütztes Kulturobjekt in den Zonenplan eingetragen. Dabei handelt es sich um eine mittelalterliche Burganlage mit spärlichen Mauerresten. Da im Gelände nur noch wenig zu erkennen ist, wird der Gemeinde empfohlen, die Burg und den Umgebungsbereich der Burganlage bei nächster Gelegenheit mit einer archäologischen Schutzzone zu überlagern, unter gleichzeitiger Ergänzung des Baugesetzes mit einer Bestimmung gemäss Art. 79 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (Archäologische Schutzzone) zu ergänzen. Die Bestimmung gestattet weiterhin die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und sieht vor, dass Geländeeingriffe nur mit einer Bewilligung des Archäologischen Dienstes vorgenommen werden können.

Im übrigen kann der Zonenplan 1:10'000 genehmigt werden.

E.

Generelle Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Innertobel, Meierhof-St. Joseph und Valata-Miraniga

Der Genehmigung der Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 steht nichts entgegen. Vorbehalten bleiben alle diejenigen Festlegungen, die im Zusammenhange mit Wohnbauzonenteilen stehen, welche gemäss Abschnitt C hievon von der Genehmigung ausgenommen wurden.

Eine spezielle Bemerkung drängt sich noch zum Generellen Erschliessungsplan Valata-Miraniga auf. In diesem wurde nicht berücksichtigt, dass im Bereiche Egga gemäss Auflageprojekt 1993 eine Verlegung der Kantonsstrasse nach Norden vorgesehen ist, die gemäss heutigem Planungsstand verwirklicht werden dürfte. Der Ausbau der Strecke Valata-Meierhof ist in den nächsten Jahren vorgesehen. Die Gemeinde ist anzuweisen, diesen Umstand nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt im Rahmen der vorzunehmenden Ortsplanungsanpassungen mitzuberoücksichtigen.

F.

Generelle Erschliessungspläne Versorgung 1:2'000 Innertobel, Meierhof-St. Joseph und Valata-Miraniga

Die Generellen Erschliessungspläne Innertobel und Meierhof-St. Joseph beinhalten noch das alte Konzept mit verschiedenen Abwasserlösungen der einzelnen Fraktionen. Inzwischen wurde jedoch der Grundsatzentscheid für einen abwassertechnischen Zusammenschluss der Fraktionen Meierhof bis St. Martin gefällt. Die Generellen Erschliessungspläne sind an diese neuen Gegebenheiten anzupassen.

Im übrigen können die Generellen Erschliessungspläne Versorgung 1:2'000 genehmigt werden. Vorbehalten bleiben Festlegungen, die in direktem Zusammenhange mit nicht genehmigten Wohnbauzonenteilen stehen.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Die Wirtschaftswege Lumbreiner Brücke - Falmenboden, Lorisboden - Kiesgrube Pifal und im Axensteinerwald fehlen im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000. Die Gemeinde wird aufgefordert, den Plan bei nächster Gelegenheit diesbezüglich zu ergänzen.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 kann ansonsten genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 24. September 1993 wird mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, das Baugesetz mit Bestimmungen über schützens- und erhaltenswerte Bauten zu ergänzen.
 - b) Art. 23 Abs. 1 Satz 1 betreffend Waldabstand wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - c) Die im Zonenschema (Art. 61) enthaltenen Emissionsgrade (EG) und Empfindlichkeitsstufen (ES) für die Hotelzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Die Zonenpläne (mit Gestaltungselementen) 1:2'000 Innertobel, Meierhof-St. Joseph und Valata-Miraniga vom 24. September 1993 werden mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die in den Erwägungen bezeichneten und in den jeweiligen Zonenplänen durch das Amt für Raumplanung speziell gekennzeichneten Bauzonenteile (total ca. 18 ha) werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme von Bauzonenreduktionen im Umfange von mindestens 6 ha, zurückgewiesen.

Die von der Genehmigung ausgenommenen resp. zurückgewiesenen Bauzonenteile von rund 18 ha unterliegen insgesamt einer neuen Planungspflicht (Verfahren nach Art. 37 KRG), und sie gelten in der Zwischenzeit insgesamt als Nichtbauzone (Art. 36 Abs. 3 RPG).
 - b) Die Genehmigung der Parkierungszone Meierhof auf den Parzellen Nr. 521 und 522 wird im Hinblick auf die Erarbeitung des Bauprojektes für neue Parkplätze bzw. im Hinblick auf die entsprechende Baugesuchseinreichung mit folgenden Auflagen verbunden:

- aa) Zur Prüfung der genauen Anzahl zusätzlicher Parkplätze im Sinne von Art. 7 Ziffer 6 des Konzessionsentscheides des EVED vom 22. Juli 1993 hat das Baugesuch Angaben über die Ausgestaltung, Organisation und Wirksamkeit der zu treffenden flankierenden Massnahmen (Ausbau Sportbusbetrieb; Parkleitsystem etc.) zu enthalten.
 - bb) Die Gemeinde hat das Baugesuch für die Parkplätze vorgängig der Baubewilligungserteilung dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft zur Beurteilung zuzustellen.
 - cc) Auf die Errichtung von Hochbauten ist in Abweichung von Art. 55 Abs. 2 des Baugesetzes zu verzichten.
 - dd) Von einer Asphaltierung der Parkplätze ist zugunsten einer Unterlage aus Schotterrassen oder Rasengittern abzusehen.
 - ee) Anstelle allfälliger Stützmauern sind natürliche Böschungen vorzusehen.
 - c) Die Landwirtschaftszone im Gebiet der Ersatzaufforstung Mira wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der entsprechenden Fläche zur Forstwirtschaftszone, zurückgewiesen.
 - d) Die Landwirtschaftszone im Gebiet Tiel Tobel wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Zuweisung der entsprechenden Fläche zur Forstwirtschaftszone, zurückgewiesen.
3. Der Zonenplan 1:10'000 vom 24. September 1993 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der neuen Wintersportzone im Gebiet Alp Naul/Alpetta/Grenerberg sowie hinsichtlich der Wintersportzone im Gebiet Steckwald wird im Sinne der Erwägungen sistiert.

- b) Die Gemeinde wird im Sinne der Erwägungen angewiesen, für die Flachmoore von nationaler Bedeutung Naturschutzzonen auszuscheiden und dasselbe mit Bezug auf die Flachmoore von regionaler Bedeutung zu prüfen.
 - c) Die Landschaftsschutzzone im Gebiet Schlettertobel ist im Sinne der Erwägungen (Übergang Zonenplan 1:2'000 zum Zonenplan 1:10'000) zu ergänzen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzonen (auch) in die Zonenpläne 1:2'000 einzutragen.
 - e) Die Genehmigung der Grundwasser- und Quellschutzzonen wird mit dem Hinweis verbunden, dass Teile davon gestützt auf die in Art. 56 Abs. 2 Baugesetz vorgesehene Schutzzonenplanung u.U. mit einem Bauverbot belegt werden könnten. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, die Schutzzonenplanung umgehend durchzuführen.
-
- 4. Die Generellen Erschliessungspläne Verkehr 1:2'000 Innertobel, Meierhof-St. Joseph und Valata-Miraniga vom 24. September 1993 werden vorbehältlich der Festlegungen im Zusammenhange mit nicht genehmigten Bauzonenteilen und mit der Anweisung betreffend Kantonsstrassenverlegung Egga genehmigt.
 - 5. Die Generellen Erschliessungspläne Versorgung 1:2'000 Innertobel, Meierhof-St. Joseph und Valata-Miraniga vom 24. September 1993 werden vorbehältlich der Festlegungen im Zusammenhange mit nicht genehmigten Bauzonenteilen und mit der Anweisung betreffend Abwasserplanung genehmigt.
 - 6. Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 24. September 1993 wird mit der Anweisung betreffend Wirtschaftswege genehmigt.
 - 7. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
 - 8. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen.

9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
10. Der Gemeindevorstand von Obersaxen wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
11. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

L. Bärtsch
L. Bärtsch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen
Dr. Riesen