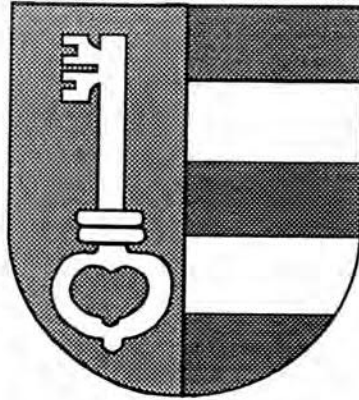




REVISION DER ORTSPLANUNG DER GEMEINDE OBERSAXEN

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN	2
1.1 ORGANISATION DES PLANUNGSTRÄGERS	2
1.2 ABLAUF DER PLANUNG	2
1.3 INFORMATION UND MITWIRKUNG	3
2 INHALT UND ERGEBNISSE DER NUTZUNGSPLANUNG	5
2.1 AUSGANGSLAGE	5
2.2 GRUNDLAGEN	5
2.2.1 Landschafts- und Siedlungsinventar	5
2.2.2 Untersuchung zum Überbauungs- und Erschliessungsstand (UEB)	5
2.2.3 Weitere Untersuchungen	6
2.2.4 Waldkataster	9
2.2.5 Gefahrenzonen	9
2.3 LEITBILD / KONZEPT	10
2.4 PLANUNGSMITTEL	13
2.4.1 Baugesetz (BauG 93)	13
2.4.2 Zonenpläne	16
2.4.2.1 Zonenplan 1:10'000	16
2.4.2.2 Zonenpläne 1:2'000	22
ZONENPLAN VALATA - MIRANIGA	27
ZONENPLAN MEIERHOF – ST. JOSEPH	28
ZONENPLAN INNERTOBEL	30
2.4.3 Generelle Erschliessungspläne	30
VERKEHR	30
VERSORGUNG	31
2.4.4 Genereller Gestaltungsplan	32
ANHANG 1 Überbauungsstand	34
ANHANG 2 Kapazitätsberechnung (Varianten)	39
ANHANG 3 Freizeitanlage Misanenga	41

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN.

1.1 ORGANISATION DES PLANUNGSTRÄGERS

Im Frühjahr 1989 beschloss die Gemeinde Obersaxen die Revision der Ortsplanung einzuleiten. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11. August 1989 wurde dazu ein Kredit von Fr. 90'000.- bewilligt. Gleichzeitig bestimmte die Gemeindeversammlung auch eine siebenköpfige Planungskommission im Sinne von Art.5 des geltenden Baugesetzes (BauG 77). Diese setzte sich wie folgt zusammen (die mit * bezeichneten Mitglieder gehörten bis 1991 dem Gemeindevorstand an):

André Sax (Präsident), Meierhof
Gaudenz Alig, Miraniga
Martin Alig, Stai Miraniga
Gregor Caminada, Egga
Hansruedi Casanova (Aktuar), Meierhof
Ulrich Mirer, Friggahüs *
Martin Schwarz, St. Joseph *

Gemäss Art. 5 BauG 77 bereitet die Planungskommission die Planungsvorlage zuhanden des Gemeindevorstandes vor.

1.2 ABLAUF DER PLANUNG

Am 21. August 1989 erliess der Gemeindevorstand - gestützt auf Art. 56 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) - eine Bausperre für ein Jahr. Diese Massnahme wurde 1990 mit Zustimmung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft um ein Jahr - bis zum 21. August 1991 - verlängert. Auf eine nochmalige Verlängerung der Bausperre verzichtete der Gemeindevorstand im August 1991.

Die erste Sitzung der Planungskommission fand am 8. September 1989 statt. Als Präsident wurden André Sax und als Aktuar Hansruedi Casanova gewählt. Für die Beurteilung von Baugesuchen - hinsichtlich der erlassenen Bausperre - wurde ein Ausschuss gewählt und zwar bestehend aus den Kommissionsmitgliedern André Sax, Gaudenz Alig und Hansruedi Casanova. Seither fanden über 50 Sitzungen der Planungskommission (teilweise zusammen mit dem Gemeindevorstand) statt. Im Planungsablauf hielt sie sich im wesentlichen an das Arbeitsprogramm gemäss Subventionsgesuch. Gestützt auf das Arbeitsprogramm wurde die Revision in sechs Phasen unterteilt :

Phase 1 : Bestandesaufnahme und Problemstellung
Phase 2 : Leitbild der Gemeinde
Phase 3 : Baugesetz und Zweitwohnungsbau
Phase 4 : Nutzungspläne (Zonenpläne und Genereller Erschliessungsplan)
Phase 5 : Vorprüfung und Informationsauflage
Phase 6 : Auflage, Abstimmung in der Gemeinde, Auflage Beschwerdefrist.

Für die Ausarbeitung des Leitbildes sowie die Problematik des Zweitwohnungsbaus wurde erheblich mehr Zeit aufgewendet, als ursprünglich vorgesehen. Mehrere Sitzungen fanden zusammen mit dem Gemeindevorstand statt. Für einzelne Sachbereiche wurden die direkt Interessierten beigeladen (Kreisförster, Präsident Wassergenossenschaft, Vertreter der Bergbahnen Obersaxen AG etc.).

1.3 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung ist mittels verschiedener Orientierungen in die Planung einbezogen worden. Ausserdem wurde das Leitbild – zusammen mit einem Fragebogen – in alle Haushaltungen verteilt, die eingegangenen Antworten ausgewertet und die Bevölkerung wiederum informiert. Bisher fanden folgende vier Orientierungsversammlungen statt:

Samstag, 9. Juni 1990 (Leitbild, Fragebogen),
Samstag, 13. Oktober 1990 (Resultate Fragebogen, Zweitwohnungsbau),
Samstag, 24. November und Samstag, 22. Dezember 1990 (Baugesetz),
Samstag, 23. Mai 1992 Orientierung über die Vorprüfung beim Kanton.

Im Juni 1991 wurde die Ortsplanungsrevision dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Gleichzeitig erfolgte eine Informationsauflage in der Gemeinde, d.h. Baugesetz und sämtliche Pläne wurden aufgelegt und die Bevölkerung entsprechend orientiert. Zusätzlich wurden Besuchstage (Sprechstunden) abgehalten, an denen Vertreter des Gemeindevorstandes, Mitglieder der Planungskommission und der beauftragte Planer den Interessierten für Auskünfte und Erläuterungen zur Verfügung standen. Diese Sprechstunden fanden an folgenden Daten statt:

Donnerstag 6. Juni 1991, 14.00 - 17.00 und 19.00 - 22.00
Samstag 8. Juni 1991, 14.00 - 17.00
Dienstag 11. Juni 1991 14.00 - 17.00 und 19.00 - 22.00.

Aufgrund dieser Informationsauflage gingen eine ganze Reihe von Wünschen und Begehren ein, die in der Planungskommission behandelt wurden.

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 4. Februar 1992 wurde von Planungskommission und Gemeindevorstand an mehreren Sitzungen gemeinsam behandelt. Am 13. Mai 1992 fand eine Besprechung mit Vertretern des Amtes für Raumplanung statt, an der die wichtigsten Aspekte der Ortsplanungsrevision aus Sicht der Gemeinde und des Kantons behandelt wurden. Im Vordergrund der Diskussion stand die Grösse der Bauzone und die Möglichkeiten zu deren Reduktion, die Probleme um Kleinst- und Punktbauzonen sowie Fragen im Zusammenhang mit dem Baugesetz.

Anschliessend wurde die ganze Vorlage nochmals hinsichtlich der umstrittenen Punkte überprüft und an mehreren Sitzungen von Gemeindevorstand und Planungskommission gemeinsam bereinigt. Wesentliche Änderungen ergaben sich daraus nicht.

Die offizielle Auflage – im Sinne von Art. 37 KRG – erfolgte in der Zeit vom 22. März 1993 bis 22. April 1993 (vgl. Publikation Amtsblatt des Kantons Graubünden, Nr. 10 vom 12. März 1993, S. 831). Während der Auflagezeit fanden wiederum drei Sprechstunden statt und zwar an folgenden Daten:

Samstag, 3. April 1993, 09.00 - 12. 00 Uhr
Dienstag, 6. April 1993, 19.00 - 21.00 Uhr
Freitag, 16. April 1993, 14.00 - 17. 00 Uhr.

Während diesen Sprechstunden standen Mitglieder der Planungskommission sowie der beauftragte Planer allen Interessierten für Auskünfte zur Verfügung. Innerhalb der Auflagefrist gingen insgesamt 21 Wünsche und Anträge ein. Ein grosser Teil der eingereichten Wünsche und Anträge verlangte eine "Rückkehr" zum bisher gültigen Zonenplan. Insbesondere stiess die vorgesehene Zonenabgrenzung zwischen Bau- und Landwirtschaftszone auf Widerstand. Die Korrekturen, die eine klare Zonenabgrenzung zum Ziel hatten, wären mit kleineren Auszonungen verbunden gewesen. Der Gemeindevorstand hat sich in der Regel für die Beibehaltung der alten Zonengrenze entschieden. Ebenfalls auf Widerstand stiess die vorgesehenen Erweiterung der Gewerbezone. Insbesondere diejenige in Meierhof stiess auf keine grossen Anklänge. Es wurde daher die bisherige Abgrenzung beibehalten.

Diese wurden sowohl vom Gemeindevorstand als auch von der Planungskommission anlässlich der gemeinsamen Sitzung vom 8. Juni 1993 behandelt und darüber entschieden. Aufgrund des geltenden Baugesetzes (Art. 20) mussten sämtliche Entscheide den "Einsprechern" schriftlich begründet mitgeteilt werden. Die bereinigten Pläne wurden in der Woche vor der Gemeindeversammlung nochmals zur Information aufgelegt.

Die Gemeindeversammlung von Obersaxen hat am 24. September 1993 der Revision der Ortsplanung zugestimmt und dabei folgende Planungsmittel erlassen:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:10'000
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Valata – Miraniga
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Meierhof – St. Joseph
- Zonenplan / Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Innertobel
- Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:10'000
- GEP Verkehr 1:2'000 Valata – Miraniga
- GEP Verkehr 1:2'000 Meierhof – St. Joseph
- GEP Verkehr 1:2'000 Innertobel
- GEP Versorgung 1:2'000 Valata – Miraniga
- GEP Versorgung 1:2'000 Meierhof – St. Joseph
- GEP Versorgung 1:2'000 Innertobel.

Die Publikation der Beschwerdefrist gemäss Art. 37a KRG erfolgte im Kantons-Amtsblatt Nr. 39 vom 1. Oktober 1993.

2 INHALT UND ERGEBNISSE DER NUTZUNGSPLANUNG

2.1 AUSGANGSLAGE

Die Planungsmittel der Gemeinde Obersaxen stammen im wesentlichen aus dem Jahre 1977. Die Ortsplanung umfasste folgende Bestandteile:

Grundordnung

- Baugesetz (BauG 77)
- Zonenpläne
 - Zonenplan 1:10'000
 - Zonenpläne über das Siedlungsgebiet 1:2'000 (Nr. 1-4)
- Strassenpläne 1:2'000 (Nr. 1-4)

Richtplanung

- Richtpläne
 - Nutzungsrichtplan 1:10'000
 - Nutzungsrichtpläne 1:2'000 (Nr. 1-4)
 - Strassenrichtpläne 1:2'000 (Nr. 1-4)
 - Skigebietserschliessungsrichtplan

Diese Planungsmittel erfuhren in regelmässigen Abständen seit 1977 verschiedene kleinere und grössere Änderungen. Eine detaillierte Auflistung erübrigt sich an dieser Stelle, da diese Änderungen soweit erforderlich bei der Revision berücksichtigt wurden.

2.2 GRUNDLAGEN

2.2.1 Landschafts- und Siedlungsinventar

Als Grundlage des Landschaftsinventars diente die vom Amt für Landschaftspflege und Naturschutz Graubünden zusammengestellte Karte 1:10'000 vom Juni 1990, welche neben den Hoch- und Flachmooren auch Vorschläge für Erweiterungen von bestehenden Natur- und Landschaftsschutzzonen enthielt.

Als Siedlungsinventar diente das im Auftrage des Bundes ausgearbeitete Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahr 1985. Zusätzliche Inventare waren im Arbeitsprogramm nicht vorgesehen.

2.2.2 Untersuchung zum Überbauungs- und Erschliessungsstand (UEB)

Im Einvernehmen mit der Gemeinde Obersaxen erhob das Amt für Raumplanung GR im Jahre 1987 den Überbauungs- und Erschliessungsstand in den Bauzonen. Gestützt auf die Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) vom 2. Oktober 1989 und die Verfügung des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft vom 4. Dezember 1991 wurde anfangs 1992 die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) ermittelt. Als Planungsgrundlage diente die Grundordnung, wie sie am 10. Juni 1991 dem Amt für Raumplanung zur **Vorprüfung** eingereicht wurde, d.h. es wurde beim UEB bereits auf die künftige Nutzungsplanung abgestellt (vgl. Pläne und Bericht zum UEB vom Juli 1992).

Gegenüber der Vorprüfung ergaben sich nur wenige Änderungen am Zonenplan. Diese sind in den angepassten Tabellen (vgl. Anhang) und der folgenden Übersicht berücksichtigt.

Im übrigen sieht der Überbauungsstand wie folgt aus:

Tabelle Überbauungsstand Gemeinde Obersaxen 1992

Zonen	Total NBF in m2	überbaut		nicht überbaut	
		in m2	in %	in m2	in %
Dorfzone D	51'420m2	49'150m2	96%	2'270m2	4%
Dorferweiterungszone DE	203'140m2	144'790m2	71%	58'350m2	30%
Wohnzone W1	61'680m2	36'460m2	59%	25'220m2	41%
Wohnzone W2	342'240m2	187'580m2	55%	154'660m2	45%
Hotelzone H	30'180m2	14'620m2	48%	15'560m2	52%
Hofzone HZ	46'880m2	41'350m2	88%	5'530m2	12%
Subtotal	735'540m2	473'950m2	64 %	261'590m2	36 %
Gewerbezone G	33'320m2	15'510m2	47 %	17'810m2	53 %
ZöBA	20'530m2	18'650m2	91 %	1'880m2	9 %
Bauzonen Total	789'390m2	508'110m2	64 %	281'280m2	36 %
Zone für touristische B+A	45'580m2	8'020m2	18%	37'560m2	82%
Parkierungszone	32'640m2	25'820m2	79%	6'820m2	21%

Abbildung 1 (Überbauungsstand)

2.2.3 Weitere Untersuchungen

2.2.3.1 Zweitwohnungsbau

Im Zusammenhang mit der Untersuchung zum Überbauungs- und Erschliessungsstand sowie im Hinblick auf eine Regelung des Zweitwohnungsbaus wurden detaillierte Untersuchungen zur Bautätigkeit in der Gemeinde Obersaxen gemacht. Dabei konnte festgestellt werden, dass in den Jahren 1985-1990 jährlich durchschnittlich mehr als 13'000m2 Bauzone verbraucht wurde, wobei selbst im Jahre 1990 – also unter der Herrschaft der Bausperre – der Baulandverbrauch noch beträchtlich war. Eine detaillierte Zusammenstellung der Jahreswerte und die Verteilung auf die einzelnen Zonen ist aus den Tabellen im Anhang ersichtlich. Der Baulandverbrauch lag auch in den Jahren 1991 und 1992 bei ca. 10'000 m2 pro Jahr, was angesichts des starken Rückgangs der Wohnbautätigkeit – insbesondere im Zweitwohnungsbau – doch eher erstaunt.

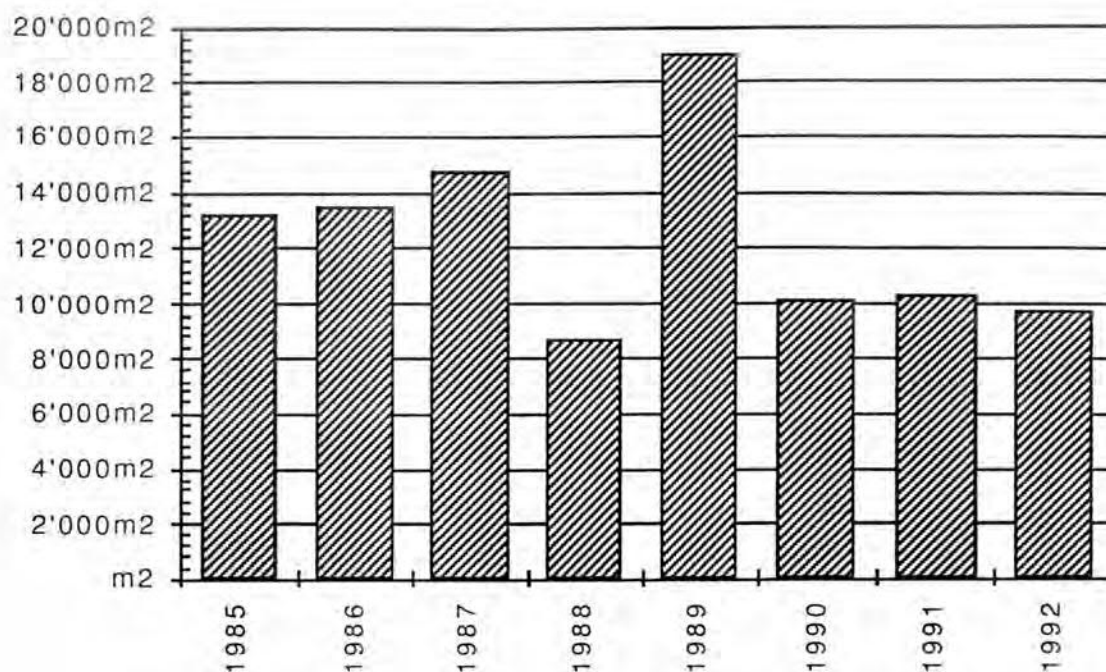


Abb. 2 (Baulandverbrauch 85-92)

Neben dem Flächenverbrauch spielt auch die Art der realisierten Nutzung eine wesentliche Rolle für die Beurteilung der zu treffenden Massnahmen. Dass in der Gemeinde Obersaxen der Zweitwohnungsbau einen wesentlichen Anteil der Bautätigkeit ausmacht, war zum vornherein klar und bedurfte keiner weiteren Abklärungen; hingegen fehlten genaue Zahlen der tatsächlichen Verhältnisse. Es wurden deshalb sämtliche Baubewilligungen der Jahre 1985–1989 geprüft und aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse nach Erst- und Zweitwohnungen unterschieden. Diese Untersuchung ergab, dass in diesen fünf Jahren auf eine Erstwohnung durchschnittlich 10 Zweitwohnungen gebaut wurden. Für die einzelnen Jahre 1985-1989 ergibt sich folgendes Bild:

	1. Wohnungen	2. Wohnungen
1985	7	46
1986	6	43
1987	2	29
1988	6	42
1989	4	90
Durchschnitt	5	50

Abb. 3 (Anzahl 1. und 2. Wohnungen)

Wohnbautätigkeit

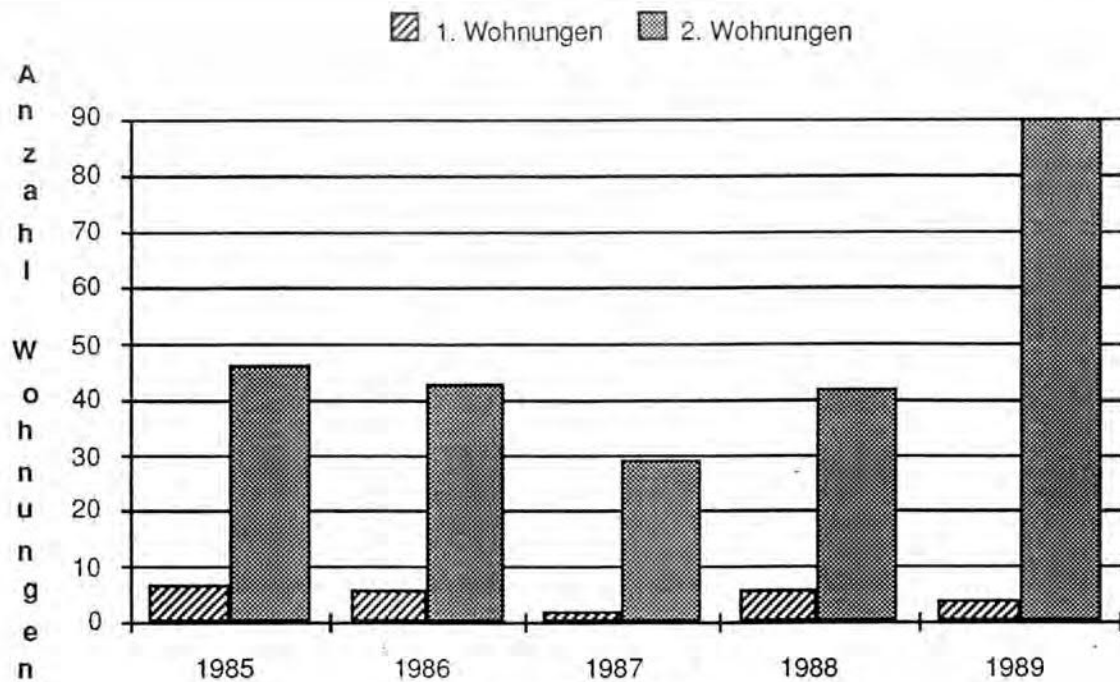


Abb. 4 (Wohnbautätigkeit 1. und 2. Wohnungen)

2.2.3.1 Entwicklung der Einwohner und Gastbetten

Im Hinblick auf die Beurteilung des künftigen Baulandbedarfes und der Bauzonkapazität spielt die Entwicklung bei den Einwohnern und Gastbetten eine wesentliche Rolle. Der Flächenbedarf für die Arbeitsplätze dagegen ist in der Gemeinde Obersachsen eher von untergeordneter Bedeutung.

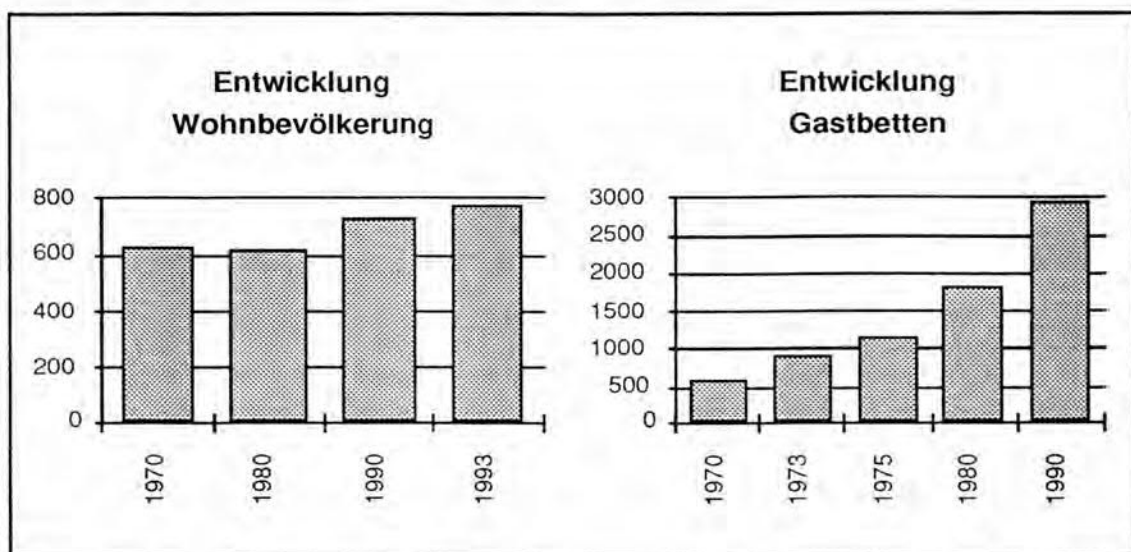


Abb.5 (Entwicklung Wohnbevölkerung und Gastbetten)

Bei den Einwohnern konnte seit 1980 – nach einer längeren Periode der Stagnation – wieder eine jährliche Zunahme von ca. 2 % verzeichnet werden. Die Zahlen der letzten Jahre deuten daraufhin, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

Die Entwicklung bei den Gastbetten ist in Obersaxen sehr stürmisch verlaufen. Wie bereits die Zahlen im Zweitwohnungsbau zeigen, hält diese Entwicklung unvermindert an. Die Zahl der Gastbetten ist zwischen 1970 (580) und 1990 (2'948) um gesamthaft 2'368 Einheiten angewachsen, d.h. durchschnittlich sind pro Jahr 118 Betten dazugekommen.

2.2.4 Waldkataster

Bei der Beurteilung von Baugesuchen ergaben sich in den vergangenen Jahren immer wieder Konflikte zwischen rechtsgültig ausgeschiedenen Bauzonen und dem Waldareal. Dies war nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass im Zonenplan 77 nur für wenige Teilgebiete eine Forstwirtschaftszone ausgeschieden wurde (Affeier, Mira und Tschappina). Aus diesem Grund wurde bereits am Anfang der OP-Revision das zuständige Kreisforstamt 8 in Ilanz mit der Waldausscheidung beauftragt. Eine detaillierte Waldausscheidung (Waldkataster) wurde im Sinne des Regierungsbeschlusses vom 15. März 1982 (Protokoll Nr. 489) für die ausgeschiedenen Bauzonen vorgenommen und in den Plänen 1:2'000 dargestellt. Für das restliche Gemeindegebiet wurde die Waldausscheidung und somit die Bezeichnung der Forstwirtschaftszone aufgrund von Luftaufnahmen, die im Rahmen des Waldschadenkatasters (Sanasilvaproyektes) gemacht wurden, vorgenommen. Wegen Überlastung des Kreisforstamtes wurde die Waldausscheidung durch das Forstinspektorat, insbesondere durch die Herren Eggenberger und Meier, ausgearbeitet. Im Bereich der Bauzonen wurden die Grenzen des Waldareals im Gelände verpflockt und durch den zuständigen Grundbuchgeometer (Ingenieurbüro Straub AG, Ilanz) vermessen und planlich festgehalten.

2.2.5 Gefahrenzonen

Im rechtsgültigen Zonenplan 1:10'000 bestehen lediglich für ein Teilgebiet Gefahrenzonen. Das zuständige Kreisforstamt 8 wurde deshalb am 25. Oktober 1989 vom Gemeindevorstand Obersaxen beauftragt, den Gefahrenzonenplan zu ergänzen und auch im Hinblick auf die seit 1977 eingetretenen Schadenereignisse zu überarbeiten und den neuen Verhältnissen anzupassen. Die Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes umfasste auch die mechanisch erschlossenen Skigebiete. Nicht näher untersucht wurde in einer ersten Phase das gesamte Gebiet südlich der Linie Sezner - Alpetta - Rossboden.

Aufgrund der vorgesehenen Skigebietserweiterung im Gebiet Alp Nova und Alpetta wurde auch dieses Gebiet im Frühjahr 1992 untersucht und die entsprechenden Gefahrenzonen ausgeschieden. Neu dazugekommen sind die Gefahrengebiete S 119, S 120 und S 121 (alles Zonen mit hoher Gefahr). Im verbleibenden, nicht untersuchten Gebiet ist die Gefahrensituation bei Bedarf im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

Im Siedlungsbereich wurden die Gefahrenzonen detailliert, d.h. im Massstab 1:2'000 ausgeschieden, für die restlichen Gebiete im Massstab 1:10'000. Gegenüber den rechtsgültigen Gefahrenzonen ergaben sich verschiedene kleinere Änderungen, die z.T. auch Anpassungen der Bauzonen erforderlich machten (z.B. Plattenga, div. Hofzonen, ZöBA im Gebiet Chlinga etc.).

2.3 LEITBILD / KONZEPT

Der Revision des Leitbildes kam ein hoher Stellenwert zu. Aufgrund eines Leitbildkataloges wurden in der Planungskommission verschiedene mögliche Leitbilder (Szenarien) aufgezeigt. Ausgegangen wurde dabei vom Leitbild 77, das der ersten Ortsplanung zugrunde gelegt wurde. Als wichtigste Sachbereiche galten: *Siedlung, Landwirtschaft, Landschaft, Fremdenverkehr, Infrastruktur*. Dabei wurde das Leitbild 77 wie folgt angepasst:

Siedlung:

- Bauzonen sind den geänderten Verhältnissen anzupassen (Plangrundlagen, Zonenplanänderungen, neuen Bedürfnissen etc.),
- Erhaltung und Förderung des lokalen Gewerbes,
- Erhaltung des Charakters, der Schönheit und Eigenart der Walsersiedlung (Orts- und Landschaftsbild),
- Schaffung von zusätzlichen Ferienbetten, insbesondere in Hotelbetrieben,
- sinnvolle Ergänzung der öffentlichen Bauten und Anlagen (Zwangs- und Wahlbedarf).

Landwirtschaft:

- Existenzsicherung und Verbesserung der Lebensbedingungen für die landwirtschaftliche Bevölkerung,
- Erhaltung und Förderung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Landschaft:

- Erhaltung ökologisch empfindlicher Landschaftsteile,
- Erhaltung besonderer Naturobjekte,
- Erhaltung wichtiger Einzelobjekte (Burgruinen, Backöfen etc.),
- Erhaltung des walserischen Orts- und Landschaftsbildes.

Fremdenverkehr:

- Qualitative Förderung des Fremdenverkehrs unter Berücksichtigung der traditionellen Wirtschaftszweige,
- Ergänzung des Angebotes an kurörtlichen Einrichtungen zur Hebung der Attraktivität des Kurortes besonders im Sommer,
- Schaffung eines möglichst breiten Spektrums an Erholungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

- Förderung des öffentlichen Verkehrs nach Obersaxen im Rahmen des Regionalen Richtplanes,
- Förderung des Sportbusbetriebes im Winter,
- möglichst wenig Privatverkehr innerorts,
- Ausbau der Erschliessungsstrassen in den Quartieren,
- Sanierung der Verbindungsstrassen zu den verschiedenen Fraktionen,
- mehrfach genutzte Anlagen für den ruhenden Verkehr, kein Landverschleiss,

- Versorgung der bestehenden Siedlungen und der Bauzonen mit Wasser, Elektrizität und Telefon,
- Ergänzung der Kanalisation und Anschluss an eine Abwasserreinigungsanlage,
- Beseitigung des Abwassers in den Quartieren,
- geordnete Sammlung und Beseitigung des Kehrichts.

Bodenpolitik der Gemeinde:

- Aktive Beteiligung,
- Förderung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Raumplanerisches Leitbild 1990

Gestützt auf diese konzeptionellen Grundsätze wurde ein ***Raumplanerische Leitbild 1990*** ausgearbeitet, das auch vom Gemeindevorstand zur Kenntnis genommen und anschliessend in sämtliche Haushalte verteilt wurde. Zusammen mit dem Leitbild erhielten alle Haushaltungen der Gemeinde einen Fragebogen. Im Fragebogen kamen vor allem umstrittene Themen, wie der Zweitwohnungsbau, die Errichtung eines Golfplatzes, die Erweiterung des Skigebietes etc. zur Sprache. Neben den eigentlichen Fragen hatten die Bewohner die Möglichkeit sich auch generell zum Leitbild und den darin formulierten Zielen und Massnahmen zu äussern. Von diesen Möglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Von den 291 verschickten Fragebögen wurden 79 zurückgeschickt, d. h. die Rücklaufquote lag bei über 27%, was als repräsentativ bezeichnet werden kann (jedenfalls im Vergleich zur Beteiligung an den zur Ortsplanungsrevision durchgeführten Orientierungsversammlungen).

Befragung zum raumplanerischen Leitbildentwurf 1990

	sehr einverstanden	einverstanden	keine Meinung	nicht einverstanden	gar nicht einverstanden
1. Die Umnutzung bestehender Bauten im Siedlungsgebiet soll möglich sein.					
2. Erhaltung der raumplanerischen Eigenständigkeit der Fraktionen und Höfe.					
3. Die ausgeschiedenen Bauzonen sollen baulich besser genutzt werden können.					
4. Der Fremdenverkehr soll weiterhin im gleichen Ausmass anwachsen können					
5. Die Hotellerie soll gegenüber dem Ferienwohnungsbau stärker gefördert werden.					
6. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze (Gewerbezone) soll gefördert werden.					
7. Der Sommertourismus soll stärker gefördert werden.					
8. Die Erstellung eines Golfplatzes ist erwünscht.					
9. Die mechanisch erschlossenen Skigebiete sollen erweitert werden.					
10. Der Erhaltung und Pflege der Natur (Landschaft, Wild etc.) ist vermehrt Rechnung zu tragen.					
11. Das Parkraumangebot bei den Transportanlagen ist zu erweitern.					
12. Bei Neubauten ist weiterhin ein Mindestanteil der Fassade in Holz vorzuschreiben.					
13. Die Erstellung von Zweitwohnungen soll eingeschränkt werden.					
14. Die Gemeinde soll sich aktiv am Bodenmarkt beteiligen (Bauzonen für Einheimische)					

Abb. 6: Fragebogen Obersaxen, Mai 1990

Die Auswertung der Umfrage ergab wichtige Hinweise zur weiteren Arbeit bei der Revision der Ortsplanung. So wird z.B. die Erstellung eines Golfplatzes klar abgelehnt. Hingegen ist eine grosse Mehrheit der Antwortenden der Auffassung, dass die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik betreiben soll. Im einzelnen sehen die Resultate wie folgt aus:

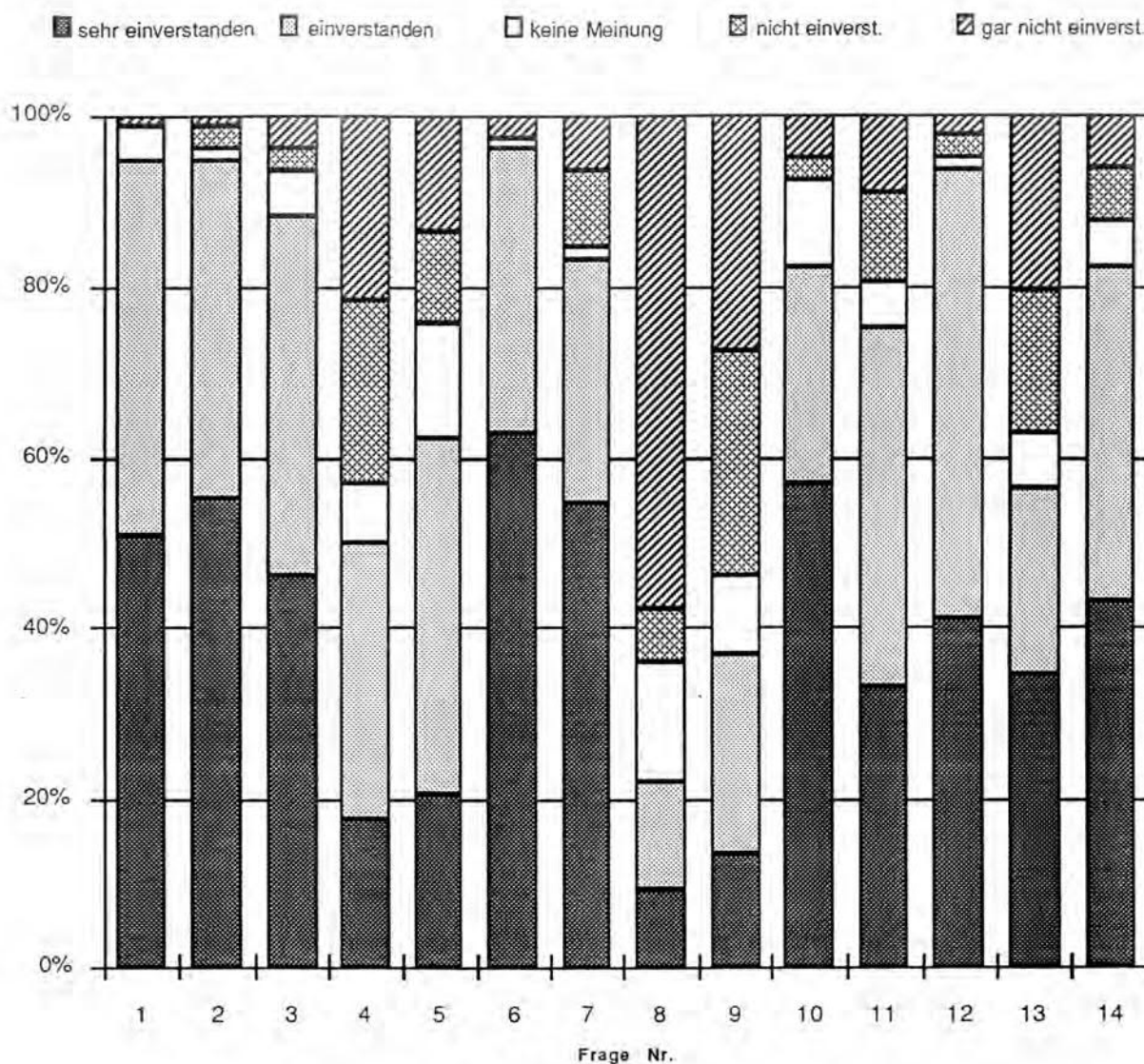


Abb. 7 (Auswertung Fragebogen - Fragen 1-14 vgl. Abb. 6)

2.4 PLANUNGSMITTEL

2.4.1 Baugesetz (BauG 93)

Die Planungskommission entschied sich nach gründlicher Abwägung, das BauG 77 einer Gesamtrevision zu unterziehen und nicht nur die bestehenden Artikel an die geänderten Verhältnisse anzupassen und/oder mit zusätzlichen Bestimmungen zu ergänzen. Nach anfänglichem Zweifel entschloss man sich, das neue Baugesetz auf das Musterbaugesetz 88 (MBauG 88) auszurichten und nicht an der bisherigen Systematik festzuhalten. Das BauG 93 baut somit auf dem MBauG 88 auf, wobei allerdings einzelne Bestimmungen des BauG 77 übernommen wurden. Die wichtigsten Änderungen wurden aufgrund der übergeordneten rechtlichen Grundlagen von Bund und Kanton erforderlich, die sich seit 1977 geändert haben oder seither neu dazu gekommen sind.

Das neue Baugesetz gliedert sich wie folgt:

I. ALLGEMEINES

II. GRUNDORDNUNG

1. Allgemeines
2. Bauvorschriften
3. Ausführung von Bauten und Anlagen
4. Zonen
 - 4.1 Bauzonen
 - 4.2 Weitere Zonen
 - 4.3 Zonenordnung
5. Gestaltung
6. Erschliessung
 - 6.1 Allgemeines
 - 6.2 Projektierung, Ausführung und Unterhalt
 - 6.3 Finanzierung
 - Grundeigentümerbeiträge
 - Anschlussgebühren

III. QUARTIERPLANUNG

- Quartierplan
- Quartiererschliessung
- Quartierplanverfahren

IV. BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

V. VOLLZUGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Vollständig neu gestaltet wurden die Bestimmungen zur Erschliessung (II. 6.) sowie das Kapitel III. Quartierplanung. Zusätzlich erhielt das Baugesetz erläuternde Skizzen zu den wichtigsten Bestimmungen und ein Stichwortverzeichnis.

Die Regelung des **Zweitwohnungsbaus** wurde in der Planungskommission intensiv diskutiert. Gemäss Umfrage zum Leitbild war eine Mehrheit der Befragten für eine Einschränkung des Zweitwohnungsbaus (vgl. Frage 13). Es wurden daher verschiedene Modelle geprüft und schliesslich eine Lösung mit einer Kontingentierung vorgeschlagen.

Die vom Kanton favorisierte und auch im Musterbaugesetz vorgeschlagene Lösung mit einem minimalen Anteil an Erstwohnungen wurde bereits von der Planungskommission als wenig sinnvoll abgelehnt, da in Obersaxen gar kein Mangel an Erstwohnungen besteht. So hatte die Gemeinde beispielsweise erheblich Mühe, die im Gemeindehaus erstellte Wohnung an einen Einheimischen zu vermieten. Im weiteren wollte man es keinem Ortsansässigen zumuten, in einem der reinen Zweitwohnungsquartiere wohnen zu müssen. Die von der Planungskommission vorgeschlagene Lösung sah deshalb folgende Bestimmung vor:

Kontingentierung des Baus von Zweitwohnungen

Art. 40

- ¹ Bei Wohnbauten wird unterschieden zwischen Erst- und Zweitwohnungen. Als Erstwohnungen gelten alle Wohnungen, die von natürlichen Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Obersaxen genutzt werden. Die übrigen Wohnungen sind Zweitwohnungen. In den Plänen des Baugesuchs sind sämtliche Wohnungen mit der entsprechenden Zweckbestimmung (Erst- oder Zweitwohnung) zu bezeichnen. Nicht unter diese Regelung fallen gewerblich genutzte Räume, Läden, Büros etc.
- ² Die Baubehörde bewilligt jährlich maximal 24 Zweitwohnungen mit zusammen einer Bruttogeschossfläche von höchstens 2'500 m². Die Verteilung der Kontingente erfolgt grundsätzlich nach der Reihenfolge ihres Eingangs bei der Baubehörde. Baugesuche, die einen Erstwohnungsanteil von mindestens 100 m² BGF vorsehen, werden bei der Zuteilung der Kontingente bevorzugt behandelt. Weitere Kriterien sind in der Verordnung zur Regelung des Zweitwohnungsbaus (VZWb) festgelegt.
- ³ Werden neue Zweitwohnungen erstellt oder bestehende Erstwohnungen, gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Bauten in solche umgewandelt, fallen sie unter die Kontingentierung gemäss Verordnung zur Regelung des Zweitwohnungsbaus.
- ⁴ Baugesuche für Erstwohnungen, Gewerbebauten und Bauten für die Landwirtschaft fallen nicht unter die Kontingentierung. Zur Sicherung der dauernden Zweckbestimmung solcher Bauten lässt die Baubehörde eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch vornehmen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn diese Anmerkung erfolgt ist.
- ⁵ Stirbt der Eigentümer einer Erstwohnung, sind seine gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung zu nutzen. In anderen besonderen Fällen, wie vorübergehende Veränderung des Aufenthaltsortes aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen und dgl., kann die Baubehörde befristete Ausnahmen von der zweckgemässen Verwendung von Erstwohnungen gestatten. Der Eigentümer ist in jedem Fall verpflichtet, ein Gesuch um Änderung der Zweckbestimmung einzureichen, das bei der nächstmöglichen Zuteilung der Kontingente bevorzugt behandelt wird.
- ⁶ Verstösse gegen die Bestimmungen dieses Artikels und die Verordnung zur Regelung des Zweitwohnungsbaus sowie gegen darauf beruhende Verfügungen werden gemäss Art. 111 ff. BauG geahndet. Zudem kann die Baubehörde für missbräuchlich genutzte Erstwohnungen oder Gewerberäume ein Benützungsverbot erlassen.

Eine dazugehörige Verordnung wurde ebenfalls ausgearbeitet und die gesamte Thematik – anlässlich der Orientierungsversammlung vom 13. Oktober 1990 – der Bevölkerung vorgestellt, eingehend erläutert und diskutiert.

Nachdem die intensive Bautätigkeit auf dem Sektor Zweitwohnungsbau auch im Jahre 1990 unvermindert anhielt, wurde eine vorzeitige Ergänzung des Baugesetzes mit der oben aufgeführten Bestimmung und der entsprechenden Verordnung für anfangs 1991 ins Auge gefasst und dem Gemeindevorstand einen entsprechenden Antrag gestellt. Dieser vertrat dagegen die Auffassung, dass aufgrund der konjunkturellen Lage und der steigenden Hypothekarzinssätze eine Regelung

des Zweitwohnungsbaus nicht nötig sei, weshalb Art. 40 BauG gestrichen werden könne und die dazugehörige Verordnung hinfällig sei. Das revidierte Baugesetz sieht daher für den Zweitwohnungsbau keine besonderen Massnahmen vor.

Stark umstritten war ebenfalls die Ausnützungsziffer im allgemeinen sowie deren Höhe im besonderen. Das BauG sieht nun in der Regel eine leicht erhöhte Ausnützungsziffer vor und lediglich in der Dorfzone wird darauf völlig verzichtet, wobei sich die entsprechenden Bestimmungen aber sehr stark ans MBauG 88 anlehnen.

Kontrovers beurteilt wurde auch die Bestimmung von Art. 19 Abs.1 BauG (Architektur):

- ¹ *Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen. Im allgemeinen müssen die Hausfassaden mindestens zu 1/3 mit Holz gebaut oder bedeckt sein; ausgenommen von dieser Bestimmung sind Gebiete Meierhof und Marcal.*

Die Vorschrift, dass mindestens 1/3 der Fassade mit Holz gebaut oder bedeckt sein müsse, findet sich zwar bereits im BauG 77. Sie wurde aber von der Mehrheit der Planungskommission als nicht zeitgemäss und der neuzeitlichen Architektur widersprechend beurteilt und deshalb abgelehnt. Der Gemeindevorstand hat diese Bestimmung dann aber wieder ins BauG aufgenommen.

Zu Diskussionen Anlass gab auch die Vorschrift über den Waldabstand. Bekanntlich besteht im Gebiet Mira eine permanente Konfliktsituation zwischen Bauzone und Waldareal (vgl. auch Ausführungen zum Zonenplan; Forstwirtschaftszone). Die vom Eidgenössischen Departement des Innern 1974 erteilte generelle Rodungsbewilligung wurde bisher nur teilweise beansprucht. Die Überbauung verschiedener Parzellen ist aber auch nach Vorliegen einer Rodungsbewilligung erst möglich, wenn nur ein sehr geringer Waldabstand eingehalten wird. In der aufgeführten Rodungsbewilligung wird denn auch der minimale Gebäudeabstand vom Wald mit 3.00 m festgelegt (Ziff. 2.5 der Verfügung vom 23. Dezember 1974). Diesem Umstand wurde auch im revidierten BauG Rechnung getragen, indem der Waldabstand bei Laubgehölz auf 3.00 m festgelegt wurde. Im übrigen gilt ein Waldabstand von 12 m (Art. 23 BauG).

2.4.2 Zonenpläne

2.4.2.1 Zonenplan 1:10'000

Der revidierte Zonenplan 1:10'000 bringt gegenüber dem heute rechtsgültigen Plan verschiedene wichtige Änderungen. Nach den einzelnen Nutzungszonen gegliedert sind dies:

Landwirtschaftszone

In der Gemeinde Obersaxen besteht trotz durchgeführter Güterzusammenlegung noch keine rechtsgültig ausgeschiedene Landwirtschaftszone. Eine entsprechende erste Vorlage lehnte die Gemeindeversammlung am 27. November 1987 ab. Die

jetzt bezeichnete Landwirtschaftszone umfasst das gesamte Gebiet ausserhalb der Bauzonen, das nicht zum Waldareal oder zu einer speziellen Schutzzone zählt und das sich auch landwirtschaftlich nutzen lässt. Ausser den Maiensässgebieten wurden auch die Alpen der Landwirtschaftszone zugeteilt und zwar im Sinne von Art. 16 Abs. 1 b. RPG, der bestimmt, dass auch Flächen, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden, einer Landwirtschaftszone zugehören sollen. Somit umfasst die Landwirtschaftszone auch Gebiete, die nur noch sehr extensiv oder teilweise gar nicht mehr genutzt werden. Die Landwirtschaftszone wird im Bereich des Siedlungsgebietes bis an den Rand der Bauzone herangezogen. Damit soll für die teilweise am Dorfrand gelegenen Landwirtschaftsbetriebe günstige Voraussetzungen für deren weitere Existenz geschaffen werden. Aus diesem Grund und in Anbetracht der grossen Baulandreserven wurde auch auf die Ausscheidung eines Reservebaugebietes (im Zonenplan als Übriges Gemeindegebiet bezeichnet) verzichtet.

Die im Kantonalen Richtplan festgelegten Fruchtfolgeflächen (FFF) befinden sich vollständig in der Landwirtschaftszone. Sie sind im Zonenplan 1:10'000 in Form eines Hinweises dargestellt (Schraffur).

Forstwirtschaftszone

Die Forstwirtschaftszone entspricht den im Waldschadenkataster bezeichneten Waldflächen. Für die Beurteilung von allfälligen Rodungsgesuchen genügt die Genauigkeit dieser Waldausscheidung aber nicht, so dass der Waldcharakter ausserhalb des Siedlungsgebietes aufgrund der Richtlinien fallweise festgelegt werden muss.

Landschaftsschutzzone

Die bisherigen Landschaftsschutzzone wurden übernommen und teilweise erweitert.

Naturschutzzone

Neben der bisherigen Naturschutzzone Pifal sind zusätzliche Naturschutzzone für die folgenden Gebiete vorgesehen:

- Riederer (Hoch- und Flachmoor)
- Feuchtgebiete Bannwald
- Rossbodensee/Vorderalp.

Die Gebiete umfassen teilweise auch Waldareal gemäss Waldschadenkataster. Das *Gesetz über den Schutz des Hoch- und Flachmoores von Pifal* (vom 28. Oktober 1978) bleibt unangetastet weiterhin in Kraft.

Ruhezone

Die rechtsgültige Ruhezone wird grundsätzlich beibehalten. Einzig im Gebiet Pifal, das bereits einer Naturschutzzone angehört, erübrigt sich die Ausscheidung einer überlagerten Ruhezone. Die Ruhezone umfassen auch die wichtigsten Wildeinstandsgebiete; in diesen Bereichen gilt auch ein Verbot für Variantenfahrer und Skilangläufer. Die Baubehörde ist sich bewusst, dass eine Durchsetzung dieses Verbotes problematisch ist und die Strafbestimmungen von Art. 125 BauG nicht angewandt werden können.

Gewässerschutzzone

Die ausgeschiedenen Gewässerschutzzonen entsprechen im wesentlichen den in den Gewässerschutzkarten 1:25'000 bezeichneten Gewässerschutzbereichen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 der kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 3. Oktober 1973. Grundlage bildeten die beiden Blätter Trun (Blatt 1213) und Ilanz (Blatt 1214), von der Regierung genehmigt am 27. Februar 1978 bzw. am 1. Oktober 1984. Nicht aufgenommen wurden gefasste Quellen, die keine Versorgungsfunktion mehr haben und kleine Quellen, die privat genutzt werden (z.B. Einzelbrunnen) und daher für die Wassergenossenschaften ohne Bedeutung sind.

Es wird Aufgabe der Gemeinde sein, gestützt auf Art. 58 Abs. 2 BauG, anschliessend an die Revision der Ortsplanung, die Zonen S1 (Fassungsbereich), S2 (engere Schutzzone) und S3 (weitere Schutzzone) parzellengenau zu bezeichnen und ein zugehöriges Reglement auszuarbeiten. Das Verfahren richtet sich nach der kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 23 kGSchV).

Die Gewässerschutzzonen werden bewusst nur im Zonenplan 1:10'000 dargestellt, da die Genauigkeit der Gewässerschutzkarte 1:25'000 für eine Übernahme in die Zonenpläne 1:2'000 – und somit eine parzellenscharfe Abgrenzung – nicht ausreicht.

Gefahrenzonen

Es wurden die vom Kreisforstamt bezeichneten Gefahrenzonen vollumfänglich übernommen. Dies führte zu verschiedenen kleineren Anpassungen der bestehenden Bauzonen, d.h. die Bauzonen mussten verkleinert und an die Gefahrenzone 1 (mit hoher Gefahr) angepasst werden. Das nicht näher untersuchte Gebiet westlich des Grenerberges und südlich der Linie Alpettli - Inneralp - Rossboden ist als solches im Zonenplan klar gekennzeichnet. In diesem Gebiet ist die Gefahrensituation für jedes einzelne Bauvorhaben – im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens – zu beurteilen. Besondere Bestimmungen im Baugesetz sind dazu nicht erforderlich.

Wintersportzone

Die Wintersportzone umfasst die grossen zusammenhängenden und bereits erschlossenen Skigebiete der Seilbahnen Obersaxen sowie Teilgebiete der Bergbahnen Piz Mundaun. Auf eine kleinflächige Ausscheidung, wie im bisherigen Zonenplan 1:10'000, wurde explizit verzichtet, da die jeweils präparierten Pistensysteme ohnehin nicht mit den bezeichneten Wintersportzonen übereinstimmen. Eine Erweiterung der Wintersportzone ist im Gebiet südlich des Piz Sezner vorgesehen. Es umfasst den Bereich Alp Nova bis Alpetta. Die bezeichnete Fläche misst ca. 150 ha und entspricht der im Regionalen Richtplan (Entwurf 90) vorgesehenen Skigebietserweiterung. Die Gefahrensituation wurde für dieses Gebiet noch nachträglich untersucht (vgl. 2.2.5) und die ausgeschiedenen Gefahrenzonen in den Zonenplan 1:10'000 übernommen. Im weiteren sieht der revidierte Zonenplan Wintersportzonen für die "Heimfahrtspisten" nach St. Marti / Friggahüs, Tschappina und Ballawa vor. Hier handelt es sich um eine Angleichung der Nutzungsplanung an die tatsächlichen Verhältnisse, werden doch diese Flächen bei geeigneten Schneeverhältnissen regelmässig maschinell präpariert und entsprechend genutzt.

Im Frühjahr 1992 wurde im Auftrage der Bergbahnen Obersaxen AG durch die Firma Bachmann & CO. AG, Steffisburg ein Vorprojekt für die Beschneiungsanlage Obersaxen ausgearbeitet. Die Beschneiungsanlagen für das Gebiet Surcuolm / Valata – Cuolm–Sura – Piz Mundaun werden durch dieses Projekt jedoch nicht erfasst. Es besteht die Absicht, folgende Pistenabschnitte zu beschneien:

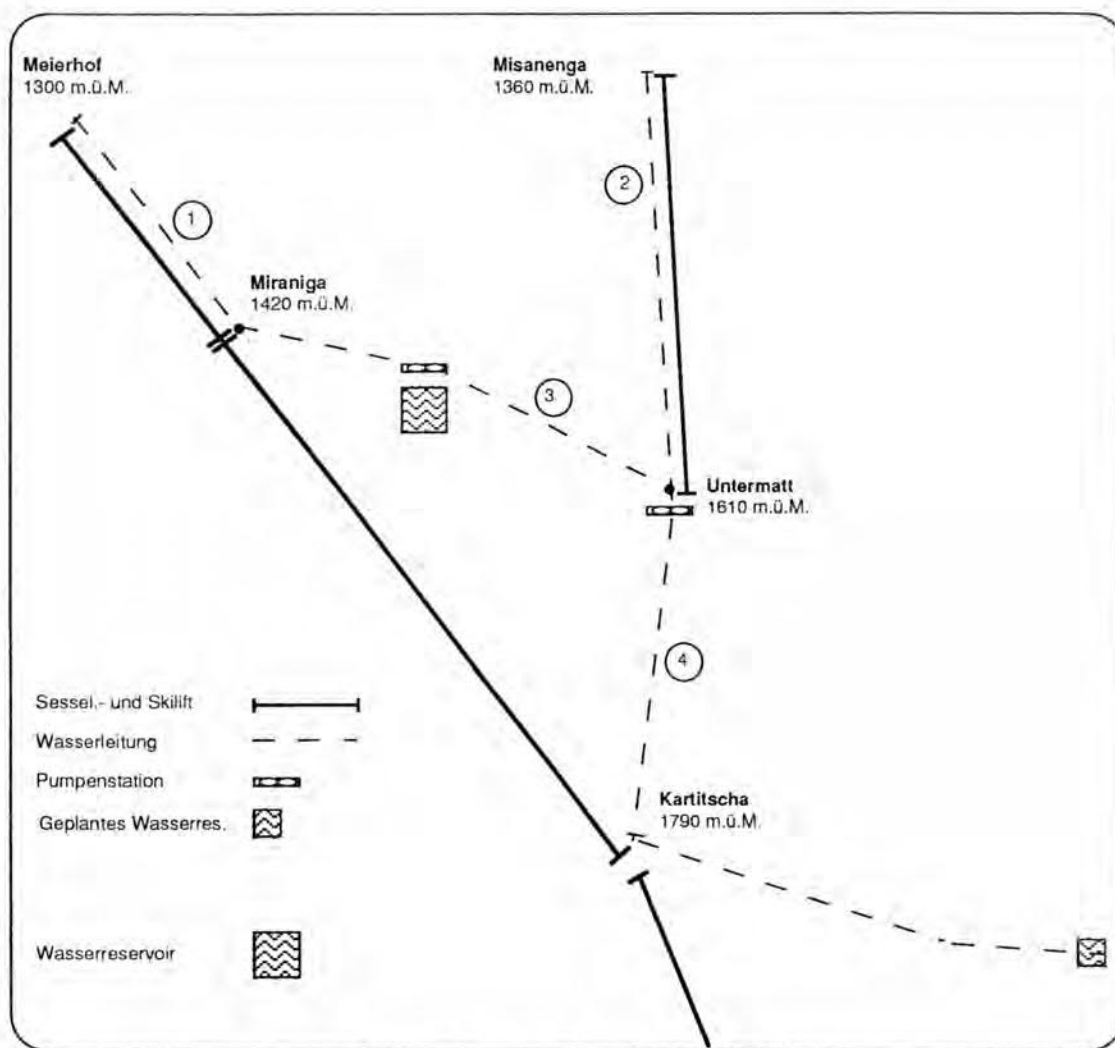


Abbildung 8 (Schemaplan Beschneiungsanlage)

		Länge	Breite	Fläche
1	Miraniga - Meierhof	750 m	15 m	11'250 m ²
2	Untermatt - Misanenga	950 m	15 m	14'250 m ²
3	Untermatt - Miraniga	1'200 m	5 m	6'000 m ²
4	Kartitscha - Untermatt	1'000 m	15 m	15'000 m ²
Total		3'900 m		46'500 m²

Das ausgearbeitete Projekt sieht einen Wasserbezug über die Wassergenossenschaft Gren vor. Dieser stehen während der Wintersaison aus Quellschüttungen ca. 2500 lt. pro Minute zur Verfügung. Die Genossenschaft ist bereit, in der Vorsaison bis zu 2000 lt/min. an die Bergbahnen abzugeben. Die Löschwasserbereitschaft und die Trinkwasserversorgung haben jedoch Vorrang und müssen in jedem Zeitpunkt gewährleistet sein. Gemäss Projekt Bachmann erfolgt die Wasserentnahme beim bestehenden Reservoir oberhalb Miraniga, auf ca. 1450 m.ü.M. Von hier aus wird der Abschnitt Miraniga – Meierhof direkt versorgt (Beschneigungsfläche 1). Eine zweite Leitung führt das benötigte Wasser über die Bergstation Untermatt (Beschneigungsfläche 3) bis zur Bergstation Kartitscha (Beschneigungsfläche 4). Von der Station Untermatt führt eine weitere Leitung hinunter zur Talstation Misanenga (Beschneigungsfläche 2). Zu einem späteren Zeitpunkt soll im Gebiet Mederen ein neues Wasserreservoir zur Verfügung stehen, von welchem das Wasser direkt bei der Bergstation Kartitscha ins Leitungssystem der Beschneigungsanlagen eingespeist wird. Dadurch kann die einseitige Ausrichtung auf das bestehende Wasserreservoir Miraniga behoben werden. Die Stromversorgung wird ab den Skiliftstationen gewährleistet. Das ganze Leitungsnetz (Wasser und Strom) wird in Gräben verlegt. Im Abstand von jeweils 50 - 100 m sind Unterflur - Zapfstellen vorgesehen.

Die zur Beschneigung vorgesehenen Flächen sind als **Beschneigungszonen** in den Zonenplan 1:10'000 und soweit möglich auch im Zonenplan 1:2'000 übernommen worden. Sie entsprechen sowohl hinsichtlich Lage als auch der Grösse dem Konzept gemäss **regionalem Richtplan Surselva**. Als Koordinationsstand für diese Beschneigungsanlagen gilt im regionalen Richtplan die Festsetzung, d.h. die Koordinationsstätigkeit ist im wesentlichen abgeschlossen. Nachdem die Beschneigungsfläche gesamthaft weniger als 5 ha ausmacht, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich (vgl. Anhang (Ziff. 60.4) Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV)). Zusätzlich zu den grossflächigen Beschneigungen sind noch punktuelle Beschneigungen vorgesehen.

Neben den mechanisch erschlossenen Skigebieten wurden auch die maschinell präparierten Loipen sowie Winterwanderwege (inkl. Schlittelwege und Wege für Pferdeschlitten) der Wintersportzone zugeteilt. Soweit die Wintersportzone Wirtschaftswege beansprucht, werden diese im Winter für den Motorfahrzeugverkehr nicht geräumt.

Geschützte Natur- und Kulturobjekte

Im Zonenplan 1:10'000 sind verschiedene geschützte Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Darunter fallen auch alte Burganlagen (Ruinen), Bergwerkstollen, archäologisch sensible Gebiete sowie weitere Einzelobjekte, die in der Regel eine räumlich sehr beschränkte Ausdehnung aufweisen und daher für Ausscheidung einer besonderen Nutzungszone nicht geeignet sind. Es gelten die Bestimmungen von Art. 77 BauG. Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende Objekte:

1. Egga, Brand
Möglicher Siedlungsplatz (nach Dr. U. Büchi)
729.000-729.100 / 180.450-180.550.

2. Affeier, Tietobel
Markante Hügelkuppe mit möglichen Siedlungsresten
728.200-728.270 / 180.000-180.120.
3. Unter Pifal
Altes Bergwerk mit noch teilweise erhaltenen Stollen
727.900 / 179.850.
4. Platenga, Pt. 1284
Burgruine Mooregg. Sichtbar sind noch die Resten eines Turmes sowie Teile einer Schildmauer. Die Burgruine steht auf einem Felsporn zwischen zwei Bachtobeln.
729.350-729.400 / 179.950-180.000.
5. Morgenstein
Schalenstein / Megalithzentrum (gemäss Dr. U. Büchi)
728.210 / 178.330.
6. St. Joseph, Schwarzenstein
Burgruine Schwarzenstein. Verschiedene Teile der Burganlage sind noch erkennbar.
724.800-724.850 / 178.950-179.000.
7. Axenstein, Ruine
Ruine der Burganlage Axenstein (gemäss Übersichtsplan 1:10'000) oder Saxenstein (gemäss Angabe Archäologischer Dienst Graubünden). Die Anlage liegt genau auf der Grenze der Gemeinden Obersaxen und Breil/Brigels.
722.810 / 178.660.
8. Ruine Heidenberg, Pt. 962
Mittelalterliche Burganlage. Es sind nur noch wenige spärliche Mauerresten sichtbar. Die Anlage liegt ebenfalls - wie die Ruine Axenstein - im Grenzgebiet der Gemeinden Obersaxen und Breil/Brigels.
724.030-724.130 / 179.130-179.200.
9. Platenga, Pt. 1326
Erzgrube, Bergwerk. Bis ins 19. Jahrhundert in Betrieb, allerdings ohne grossen wirtschaftlichen Erfolg.

2.4.2.2 Zonenpläne 1:2'000

ALLGEMEINES

Darstellung

Für das Siedlungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind die drei Zonenpläne **Valata – Miraniga, Meierhof – St. Joseph** und **Innertobel** (alle Massstab 1:2'000) massgeblich. Bei der Abgrenzung der Bauzonen von der Landwirtschaftszone wurde soweit möglich auf die tatsächlichen Parzellierungsverhältnisse Rücksicht genommen. Bei grossen Parzellen, verläuft die Bauzonengrenze allerdings weiterhin durch das Grundstück, wobei versucht wurde, auf klar definierte Grenzpunkte abzustellen.

Grösse der Bauzonen

Die Grösse der Bauzone ist in der Gemeinde Obersaxen seit der erstmaligen Ortsplanung im Jahre 1977 ein wichtiger Diskussionspunkt. Die seither durchgeführten Teilrevisionen des Zonenplanes haben daran nur wenig geändert, der Gesamtumfang der Bauzone ist im wesentlichen gleich geblieben wie 1977.

Die Abgrenzung der Bauzonen wurde durch die Güterzusammenlegung erheblich präjudiziert. Im Interesse einer möglichst breiten Streuung des Baulandes unter der ortsansässigen Bevölkerung, wurde für alle Fraktionen (Höfe) grosszügig "Bauland" ausgeschieden. Einzig in den kleinen Höfen im Innertobel wurde auf die Bonitierung und Zuteilung von "Bauland" verzichtet. Für diese Höfe wurde dann bei der Festlegung der Nutzungszonen explizite die Hofzone geschaffen. An der Abgrenzung der Bauzonen will die Gemeinde grundsätzlich festhalten.

Die Baulandreserven im revidierten Zonenplan sind aus der Übersicht in Ziff. 2.2.2. (Abbildung 1) und dem Anhang ersichtlich. Die Ermittlung des Überbauungsstandes ergab für die einzelnen Fraktionen und Zonen recht unterschiedliche Ergebnisse. Die wichtigsten Resultate lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die in der Gemeinde Obersaxen vorhandenen Baulandreserven umfassen gesamthaft **26 ha** (ohne Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) oder ca. 36 % der rechtsgültigen Bauzone.
- Die Baulandreserven verteilen sich recht unterschiedlich auf die verschiedenen Fraktionen. Über die grössten absoluten Baulandreserven verfügen die Fraktionen Meierhof (4.9 ha), Misanenga (4.4 ha), Mira (4.0 ha), Affeier/Egga (2.4 ha), Tschappina (2.2 ha) und Miraniga (2.2 ha). In den übrigen 20 Fraktionen umfassen die nicht überbauten Teile der Bauzone weniger als 1 ha.
- Anteilsmässig verfügen die Fraktionen Mira (62 %), Lorsch Boda (60 %) sowie San Marti (45 %) und Tschappina (47 %) am meisten unüberbaute Grundstücke in den Bauzonen.
- Hinsichtlich der Zonenart sind die grössten **absoluten** Baulandreserven in den folgenden Zonen vorhanden:

Wohnzone W2 (15 ha oder 45 % nicht überbaut),
Dorferweiterungszone DE (5.8 ha oder 30 % nicht überbaut)
und Wohnzone W1 (2.5 ha oder 41 % nicht überbaut).

- Bezogen auf die Nutzungszonen sind **anteilmässig** in der neu geschaffenen Hotelzone H (52 % oder 1.5 ha nicht überbaut) und in der Gewerbezone (53 % oder 1.8 ha nicht überbaut) die grössten Baulandreserven vorhanden.

Eine besondere Stellung nimmt die Hofzone HZ ein. Nach den geltenden Bestimmungen im Baugesetz (Art. 43) ist diese Zone für die Landwirtschaft, die Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Bevölkerung sowie für Kleingewerbe bestimmt. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wird an den Nutzungsbestimmungen für die Hofzone nichts geändert. Insbesondere wird auf eine Öffnung der Hofzone für Wohnbauten, die nicht im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens stehen, verzichtet. Die Hofzone lässt somit auch in Zukunft keine regelmässige Bautätigkeit zu, wie dies bei einer *„richtigen“* Bauzone der Fall ist. Es ist daher mindestens fraglich, ob die Hofzonen bei der Beurteilung der Bauzonengrösse überhaupt zu berücksichtigen sind. Auf die Flächenbilanz der Gemeinde Obersaxen hat die Hofzone allerdings nur geringe Auswirkung, da der nicht überbaute Anteil dieser Zone lediglich eine halbe Hektare umfasst.

Gemäss Art. 15 RPG umfassen die Bauzonen einer Gemeinde das Land, das sich für eine Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist (lit. a) oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (lit. b).

Prognose Baulandbedarf

Der voraussichtliche Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre ist nur schwer abzuschätzen. Üblicherweise wird er mittels der Trendmethode, aufgrund des bisherigen Baulandverbrauches, ermittelt. Wie unter Ziff. 2.2.3 dargelegt, betrug der Baulandverbrauch in der Gemeinde Obersaxen durchschnittlich 1.0 – 1.3 ha pro Jahr. Detaillierte Zahlen zum Baulandverbrauch sind aber erst ab 1985 verfügbar. Die eidgenössische Wohnbaustatistik von 1970 bis 1985 ist u.E. zu wenig aussagekräftig, da in der Zeit zwischen 1970 und 1980 die bauliche Entwicklung erst eingesetzt hatte (Abschluss OP 1978) und zudem durch die über viele Jahre laufende Güterzusammenlegung zeitweise erheblich beeinträchtigt wurde. So gab es 1975 in Obersaxen erst 1'150 Gastbetten (1990: 2'948 GB).

Für die nächsten 15 Jahre muss somit – bei gleichbleibender Bautätigkeit – mit einem Bedarf zwischen 15 ha und 19.5 ha gerechnet werden. Demgegenüber stehen nicht überbaute Wohnbauzonen im Umfang von 27 ha, wobei allerdings ca. 2 ha zu den nicht überbauten Hotel- und Hofzonen zählen. Es ist daher von Wohnbauzonenreserven im Gesamtumfang von **25 ha** auszugehen. Rein rechnerisch ergibt sich somit ein „Bauzonenüberschuss“ von ca. 5 ha. Die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen entsprechen ungefähr einer Fläche von 1.5 ha (vgl. Bericht zum UEB Obersaxen, S. 7 ff.).

Ein etwas anderes Resultat ergibt eine Kapazitätsberechnung aufgrund der Entwicklung von Bevölkerung, Arbeitsplätzen und Gastbetten sowie unter Berücksichtigung des weiterhin steigenden Flächenbedarfes pro Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 1980 geprägt durch eine konstante jährliche Zunahme der

Einwohner von ca. 1.5 – 2 %. Die Anzahl der Gastbetten hat zwischen 1975 (1'151) und 1990 (2'948) um 1'797 Einheiten zugenommen, was einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich ca. 6.5 % entspricht. Über die Entwicklung der Arbeitsplätze sind keine genauen Angaben vorhanden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Zuwachs eher bescheiden geblieben ist. Hingegen steigt die beanspruchte Wohnfläche je Bewohner weiterhin an, genauere Zahlen sind für einen Siedlungstyp wie Obersaxen allerdings nicht vorhanden. Der jährliche Mehrbedarf dürfte u.E. zwischen 0.5 % und 1 % liegen (weitere Angaben vgl.: 2.2.3.1 Entwicklung der Einwohner und Gastbetten).

Der Flächenbedarf beträgt in Obersaxen ca. 116 m² pro Einwohner, Arbeitsplatz und Gastbett (E+A+GB). Basierend auf diesen Ausgangszahlen wurden für die Kapazitätsberechnung drei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen für die künftige Entwicklung durchgerechnet.

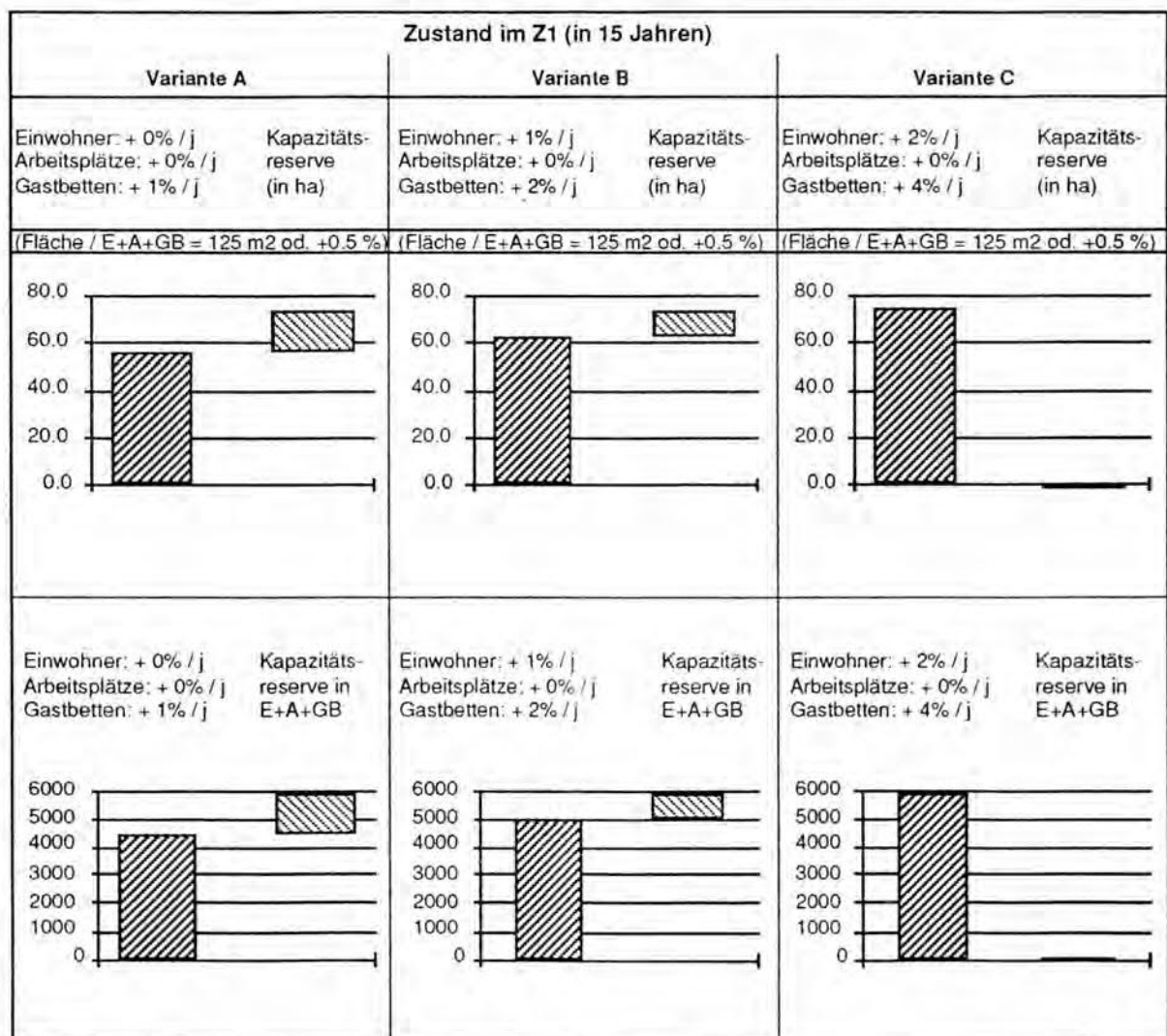


Abbildung 9 (Kapazität Bauzonen / Varianten)

Variante A

Bei Variante A wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl und Arbeitsplätze auf dem heutigen Stand stagnieren, die Gastbettenzahl hingegen weiter zunimmt, allerdings mit einer erheblich kleineren Zuwachsrate von 1 % pro Jahr. Beim Flächenbedarf wird mit einer jährlichen Zunahme von 0.5 % gerechnet, was einen Durchschnittswert von 125 m² je E+A+GB ergibt. Bei diesen Annahmen ist ein Total von 4'445 E+A+GB zu erwarten, was einem Bauzonenbedarf von ca. 56 ha entspricht. Im Zustand Z1 würden die Bauzonenreserven somit noch 17 ha umfassen.

Diese Variante ist als eher unwahrscheinlich zu bezeichnen. Wie die beiden letzten Jahre gezeigt haben, hält in Obersaxen die Bautätigkeit – trotz Rezession im Baugewerbe – weiter an. Mit dem Bau der Mehrzweckanlage und dem kürzlich beschlossenen Neubau des Schulhauses ist Obersaxen auch für die einheimische Bevölkerung attraktiver geworden. Zudem ist Obersaxen mit dem Ausbau der kantonalen Verbindungsstrasse nach Ilanz auch als Wohngemeinde für das Regionszentrum interessant, nachdem in Ilanz die Baulandreserven eher knapp und teuer sind.

Variante B

Bei Variante B wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl nicht mehr so weiterwächst, wie in den vergangenen Jahren und nur noch durchschnittlich um 1 % zunimmt, während die Arbeitsplätze auf dem heutigen Stand stagnieren. Die Gastbettenzahl hingegen nimmt weiter zu, allerdings mit einer erheblich kleineren Zuwachsrate von 2 % pro Jahr. Beim Flächenbedarf wird mit einer jährlichen Zunahme von 0.5 % gerechnet, was einem Durchschnittswert von 125 m² je E+A+GB entspricht. Bei diesen Annahmen ist bis in 15 Jahren ein Total von 5'000 E+A+GB zu erwarten, was einem Bauzonenbedarf von ca. 62 ha entspricht. Im Zustand Z1 würden die Bauzonenreserven somit noch 11 ha umfassen.

Auch diese Variante muss eher als zu bescheiden eingestuft werden, liegt die Zuwachsrate sowohl bei den Einwohnern als auch bei den Gastbetten erheblich unter dem Mittel der letzten 10 Jahre.

Variante C

Bei Variante C wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl so weiterwächst, wie in den vergangenen Jahren und um 2 % zunimmt, während die Arbeitsplätze auf dem heutigen Stand stagnieren. Die Gastbettenzahl hingegen nimmt weiter zu, allerdings mit einer kleineren Zuwachsrate von 4 % pro Jahr. Beim Flächenbedarf wird mit einer jährlichen Zunahme von 0.5 % gerechnet, was einen Durchschnittswert von 125 m² je E+A+GB ergibt. Bei diesen Annahmen ist in fünfzehn Jahren ein Total von 6'000 E+A+GB zu erwarten, was einem Bauzonenbedarf von ca. 75 ha entspricht. Im Zustand Z1 wären die Bauzonenreserven somit aufgebraucht.

Diese Variante ist zwar optimistisch aber nicht unrealistisch. Eine Zuwachsrate von 4 % bei den Gastbetten scheint hoch, sie liegt immer noch unter dem Jahresmittel der Jahre 1975 bis 1990 (6.5 %). In der *Untersuchung über den Wohnlandbedarf und Wohnprognose für den Kanton Graubünden (Wüest & Partner, 1993)* wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage für Zweitwohnungen in den Tourismusgemeinden um 20-35% zurückgehen wird, d.h. in Obersaxen ist mit einem Rückgang des Zuwachses von jährlich 6.5 % auf 4-5 % zu rechnen. Nachdem in Obersaxen bisher der überwiegende Teil an Gastbetten in der Parahotellerie geschaffen wurde, ist davon auszugehen, dass sich dies auch in der nächsten Zeit

kaum gross ändern wird, obwohl im Rahmen der OP-Revision mit den ausgeschiedenen Hotelzonen dieser Tendenz entgegen gesteuert wurde. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die künftige Entwicklung am ehesten im Bereich der Variante C abspielen dürfte.

Zonenarten

Gegenüber dem geltenden Zonenplan werden die vier verschiedenen Zonen für die Dorfkerne (Dorfkernzone I, Dorfkernzone II, Dorfzone und Kernzone) auf zwei Zonentypen reduziert, nämlich auf die **Dorfzone** und die **Dorferweiterungszone**. Die Dorfzone umfasst im wesentlichen die alten Dorfkerne mit einer gemischten Nutzung und sind bereits baulich genutzt. Die Dorferweiterungszone beinhaltet dagegen auch noch grössere ungenutzte Parzellen oder Parzellenteile, weshalb für diesen Zonentypus eine Ausnützungsziffer vorgesehen ist. Von der Systematik her entsprechen diese beiden Zonen den Dorfzonen Typ A und Typ B nach dem Musterbaugesetz (MBauG 88). Die Abgrenzung zwischen diesen beiden Zonentypen ist nicht immer ganz leicht und im Einzelfall sind durchaus auch andere Zuordnungen denkbar. Da eine parzellenweise Ausscheidung der Dorf- bzw. der Dorferweiterungszone als wenig sinnvoll angesehen wird, sind Kompromisse nicht zu umgehen. Als neue Zone wird eine **Hotelzone** eingeführt. Neben bereits bestehenden Hotelbauten umfasst sie auch Standorte, die für einen zukünftigen Hotelbau optimal gelegen sind. Damit sollen wenigstens die raumplanerischen Voraussetzung für eine Verlagerung von der Parahotellerie zur traditionellen Hotellerie geschaffen werden, wie dies im Leitbild angestrebt und gemäss Umfrage auch von der Bevölkerung gewünscht wird.

Neu eingeführt wird auch die **Materialablagerungszone** (Deponiezone) zur ausschliesslichen Ablagerung von inertem Material, wie Aushub, Steine etc. In der Gemeinde besteht ein grosser Bedarf an geeigneten Möglichkeiten zum Deponieren von Aushubmaterial. Bisher wurden verschiedene kleinere Deponien, gestützt auf Ausnahmegewilligungen gemäss KRVO errichtet. Es besteht z.Z. lediglich eine grössere Deponie im Gebiet Tschafragg/Mira, deren Aufnahmekapazität allerdings bereits mehr oder weniger erreicht ist und die wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Um die Lastwagentransporte für den Abtransport von Aushubmaterial auf ein Minimum reduzieren zu können, sind weitere Deponiestandorte wünschbar. Dabei ist möglichst eine dezentrale Lösung anzustreben. Aufgrund der Bautätigkeit sowie der vorhandenen Baulandreserven zeigte sich, dass weitere Deponiestandorte zwischen Valata und Meierhof sowie im Einzugsgebiet der Bauzonen von Mira und Tschappina liegen sollten. Die neuen Deponiestandorte entsprechen dieser Zielsetzung und grenzen zudem direkt an die Kantonsstrasse an. Es sind dies eine Mulde kurz vor dem Dorfeingang von Egga, eine gemeindeeigene Parzelle zwischen Misanenga und Miraniga, welche bereits seit längerer Zeit als Lagerplatz für Baumaterialien dient, ohne dass aber eine entsprechende Nutzungszone ausgeschieden wurde sowie eine grössere gemeindeeigene Fläche unterhalb St. Joseph. Projektunterlagen für die einzelnen Standorte bestehen noch keine. Es wird Aufgabe der Gemeinde sein, die entsprechenden Detailprojekte ausarbeiten zu lassen. Als Grundnutzung gilt in allen Fällen die Landwirtschaftszone, d.h. nach Beendigung der Ablagerung werden die Grundstücke wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die einzelnen Materialablagerungszonen weisen folgende Flächen auf:

• Egga	2'500 m ²
• Miraniga	6'300 m ²
• St. Joseph	8'500 m ² .

Das nutzbare Volumen ist vor allem für den Standort St. Joseph nur schwer abzuschätzen, dürfte aber ohne Kunstbauten und massive Eingriffe kaum mehr als 15'000 – 20'000 m³ umfassen. Genauere Angaben sind erst aufgrund eines Detailprojektes möglich.

Im Bereich der Bauzonen erfolgte eine **Waldausscheidung** nach den kantonalen Richtlinien (vgl. Ziff. 2.4). Die entstandenen Konflikte mit rechtsgültigen Bauzonen wurden zugunsten des Waldes bereinigt. Eine vorläufige Ausnahme bildet lediglich das Gebiet **Mira**, für das 1974 eine Rodungsbewilligung erteilt wurde. Dabei wurden für 17 Parzellen Rodungsflächen zwischen 50 m² und maximal 250 m² bewilligt. Die damals vorgenommene Ausscheidung der bestockten Flächen bildete einen integrierenden Bestandteil der Rodungsbewilligung (vgl. Ziff. 2.1 der Rodungsbewilligung vom 23. Dezember 1974). Die Ausführung der einzelnen Rodungen waren an die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens geknüpft und bis zum 31. Dezember 1984 befristet. Nachdem bis zu diesem Zeitpunkt erst ein Teil der Grundeigentümer von der Rodungsbewilligung Gebrauch gemacht hatten, ersuchte die Gemeinde Obersaxen die zuständigen Instanzen um Verlängerung der Rodungsbewilligung. Mit Entscheid vom 11. August 1987 stimmte das Eidgenössische Departement des Innern diesem Gesuch zu und verlängerte die fragliche Rodungsbewilligung bis zum 31. Dezember 1994. Aufgrund dieses Sachverhaltes und nach Rücksprache mit dem Forstinspektorat wurde für das Gebiet Mira die Forstwirtschaftszone gemäss der im Rahmen des Rodungsverfahrens erfolgten Waldausscheidung übernommen. Sofern Ende 1994 keine weitere Verlängerung der Rodungsbewilligung erfolgen sollte, ist die Forstwirtschaftszone und somit auch die Bauzone im Gebiet Mira den dannzumal herrschenden Verhältnissen anzupassen.

ZONENPLAN VALATA – MIRANIGA

Gewerbezone

Die bestehende Gewerbezone im Gebiet Affeier (südlich der Kantonsstrasse) wird erweitert und mit der isolierten, aber bereits überbauten Gewerbeparzelle am westlichen Dorfausgang zusammengeschlossen. Auf diese Weise entsteht eine grössere zusammenhängende Gewerbezone an geeigneter Lage.

Hotelzone

Das Gebiet Cresta gehört gemäss rechtsgültigem Zonenplan zur Wohnzone 1. Im Rahmen von privaten Quartiergestaltungsplänen wurde erheblich von der Grundordnung abgewichen. Das Panoramahotel wird deshalb neu einer Hotelzone zugeteilt. Am Rande des Quartierplanes Cresta (Überbauung Walserdorf) ist eine zweite Hotelzone vorgesehen, die aber eine Anpassung des rechtskräftigen Quartierplanes erforderlich macht.

Touristikzone

Um die Sommersaison aufzuwerten besteht seit langem die Absicht, östlich von Misanenga – angrenzend an die Tennisanlage – eine Freizeitanlage mit einem kleinen See anzulegen, der im Sommer Spiel und Sport am Wasser ermöglichen soll. Verschiedene Abklärungen mit Grundeigentümern und Amtsstellen haben bereits stattgefunden. Dabei wurde klargestellt, dass derartige Anlagen nicht als standortgebunden gelten, weshalb die Ausscheidung einer entsprechenden Nutzungszone Voraussetzung für die Realisierung sei. Als geeignete Zone drängt sich die Touristikzone auf, welche für diejenigen Formen sportlicher oder touristischer Betätigung bestimmt ist, welche baulicher Einrichtungen bedürfen. Ein kürzlich der Öffentlichkeit vorgestelltes Projekt sieht folgende Nutzungen vor:

- Seebecken mit einer max. Tiefe von 2.50 m, Wasserfläche ca. 8'000 m²
- Restaurant mit Sonnenterrasse
- Garderoben und Duschen für Badegäste und Tennisspieler
- Kinderspielplatz, Liegewiese, Spielwiese
- Minigolfanlage
- Tennisplätze (bestehend)
- Parkplätze (teilweise bestehend).

Das Seebecken soll, im Sinne einer Mehrfachnutzung, im Winter als Parkierungsfläche den Benutzern der Seilbahnen dienen. Es bestehen bereits diverse Projektunterlagen, für wichtige Aspekte fehlen aber noch die Planungsgrundlagen (Hydrologische und geologische Abklärungen). Offen ist zudem noch die Finanzierung der ganzen Anlage. Für Details wird auf die Planbeilagen im Anhang verwiesen.

Parkierungszone

Die ausgeschiedenen Parkierungszonen in Misanenga, Miraniga und Lorisboden stehen in direktem Zusammenhang mit den touristischen Transportanlagen. Die betroffenen Grundstücke werden bereits teilweise als Parkplätze genutzt, gehören jedoch einer anderen Nutzungszone an (Touristikzone, Dorfkernzone, Wohnzone etc.). Soweit es sich nicht um Erweiterungen handelt, geht es somit im wesentlichen um eine Anpassung der Zonen an die tatsächliche Nutzung.

Materialablagerungszone (Deponiezone)

Neue Deponiezone zwischen Misanenga und Miraniga (vgl. Bemerkungen unter *Allgemeines*).

ZONENPLAN MEIERHOF – ST. JOSEPH

Hotelzone

Zwei neue Hotelzonen an zentraler Lage in Meierhof sollen die Funktion des Hauptortes aufwerten und dokumentieren. Mit der Frequenz- und Komfortsteigerung der neuen Sesselbahn wird Meierhof auch als Standort für Hotels im Zusammenhang mit dem Wintersport attraktiver. Es ist aber denkbar, dass die betroffenen Grundeigentümer sich gegen diese Zonenzuordnung wehren werden.

Gewerbezone

In Meierhof und Tobel werden die bestehenden Gewerbebezonen geringfügig erweitert, um den bestehenden Gewerbebetrieben einen angemessenen Ausbau und/oder eine Erweiterung zu erlauben.

Die im Gebiet St. Joseph bisher ausgeschiedene Touristikzone wird neu einer Gewerbezone zugeteilt. Nachdem verschiedene Projekte zur Realisierung von touristischen Infrastrukturanlagen (Tennisplätze, Tennishalle, Sportzentrum etc.), aufgrund der peripheren Lage, meistens schon im Anfangsstadium scheiterten, sollen dem einheimischen Gewerbe westlich vom Meierhof gewisse Entwicklungsmöglichkeiten angeboten werden, gibt es doch in diesem Teilgebiet der Gemeinde keine eigentliche Gewerbezone.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Zusammenhang mit dem Bau der Mehrzweckhalle in Meierhof wurde bereits 1989 eine Umzonung vorgenommen. Diese Zonenplanänderung erlaubt aber keinen weiteren Ausbau, insbesondere die Realisierung von Aussenanlagen (80 m - Bahn, Spielwiese etc.) ist bei den heutigen Zonenabgrenzungen im Bereich der Mehrzweckhalle nicht möglich. Die ursprünglich von der Planungskommission vorgesehene Erweiterung dieser Zone erachtet der Gemeindevorstand als zur Zeit nicht finanzierbar und den betroffenen Grundeigentümern als nicht zumutbar, nach dem diese bereits den Boden für die Mehrzweckhalle abgeben mussten.

Die ZöBA im Gebiet Chlingen musste aufgrund der Gefahren- und Waldsituation fast um die Hälfte reduziert werden. Sie wird aber vorläufig noch beibehalten, nachdem der Standortentscheid für die ARA weiterhin offen ist. Es ist allerdings auch möglich, dass aus konzeptionellen Gründen ein anderer Standort sich besser eignet oder die ZöBA Chlingen schlussendlich fallen gelassen werden kann. Für die Erstellung einer ARA wären gemäss GKP eine Fläche von wenigstens 2000 m² erforderlich, d.h. die noch vorhandene ZöBA müsste bei einer Realisierung der ARA erweitert werden. Diese Erweiterung erfolgt aber sinnvollerweise erst nach Vorliegen eines definitiven Standortentscheides (vgl. auch Bemerkungen unter Kanalisation).

Parkierungszone

Mit dem vorgesehenen Ausbau des Skiliftes Meierhof – Miraniga zu einem Sessellift muss das Parkplatzangebot in Meierhof erheblich erweitert werden. Im Rahmen des Konzessionsgesuches wurden vom Planungsbüro Hartmann & Sauter, Chur, verschiedene Verkehrslösungen untersucht. Allerdings gingen sämtliche Varianten von einem Ausbau der Zubringerachse Meierhof – Miraniga – Kartitscha aus. Demgegenüber vertrat die Planungskommission die Ansicht, der motorisierte Verkehr sei gar nicht erst bis nach Meierhof hineinfahren zu lassen, sondern schon früher abzufangen und die Skifahrer sollten aus dem Raum Misanenga ins Skigebiet transportiert werden. Diese Lösung wurde nicht näher geprüft. Am südlichen Dorfrand von Meierhof, in der Nähe der neuen Talstation, ist daher eine neue Parkierungszone vorgesehen, die zusätzlich ca. 150 Parkplätze bietet. Die Zufahrt zu diesem Parkplatz ist nicht optimal, gemäss Bericht Hartmann & Sauter aber genügend und die Verkehrsbelastung für Wohnquartiere noch zumutbar. Die Spitzenbelastung beträgt voraussichtlich maximal 150 – 200 Fahrzeuge pro Stunde. Probleme dürften sich für die Zufahrt und Parkierung von Gesellschaftswagen (Cars) ergeben, da diese Quartierstrasse nicht über die erforderliche Breite verfügt und recht steil ist.

ZONENPLAN INNERTOBEL

In der Fraktion **Tschappina** wird ein Teil der Wohnzone W2 in eine Hotelzone umgezont und mit einer Touristikzone ergänzt (Tennisplatz). Es handelt sich um den bereits hotelmässig genutzten östlichsten Teil der W2 (Sporthotel Val Gronda) sowie die angrenzenden Grundstücke.

Die **Hofzone** in Ilja Hüs – vermutlich irrtümlich als solche bezeichnet – wird aufgehoben, nachdem die dazugehörigen Bauten seit jeher nie zu Wohnzwecken genutzt wurden. Hingegen wird am östlichen Rand von Hanschahüs eine neue Hofzone geschaffen, die zwei Wohnbauten umfasst.

Im restlichen Gebiet von Innertobel ergeben sich lediglich kleine Anpassungen aufgrund der inzwischen vorhandenen Grundbuchpläne sowie der seither erstellten Bauten. Die Hofzonen werden in ihrem bisherigen Ausmass beibehalten, wobei auch vermehrt auf die tatsächlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen wird.

2.4.3 Generelle Erschliessungspläne

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit der Pläne wurde der Generelle Erschliessungsplan (GEP) in die beiden Teilpläne **Verkehr** und **Versorgung** aufgeteilt.

VERKEHR

Zu den einzelnen Verkehrsanlagen sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Kantonsstrasse

Für die kantonale Verbindungsstrasse Ilanz – Obersaxen besteht für die Teilstrecke Flond – Meierhof ein Ausbauprojekt, das allerdings aus den Sechziger Jahren stammt und den heutigen Anforderungen und Richtlinien nicht mehr entspricht. Nach Angaben des Bezirkstiefbauamtes Ilanz ist vorgesehen, die noch nicht realisierten Teilstücke der projektierten Verbindungsstrasse zu überprüfen und den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Für einzelne Teilabschnitte ist daher möglicherweise eine erneute Projektauflage erforderlich. Aus diesen Gründen enthält der Generelle Erschliessungsplan lediglich den bereits ausgeführten Teilabschnitt zwischen Valata und Egga (Valatertobelbrücke).

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Im Rahmen der Gesamtmelioration wurde auch das Strassennetz im Siedlungsgebiet weitgehend festgelegt und die für die Realisierung erforderlichen Strassenparzellen ausgeschieden. Der grösste Teil dieser Erschliessungsanlagen wurde in der Zwischenzeit erstellt. Nachdem die Bauzonen keine wesentlichen Änderungen erfahren, sind am Strassennetz keine grundsätzlichen Erweiterungen oder Reduktionen erforderlich. Hingegen wird auf die Festsetzung der Strassenbreite im Generellen Erschliessungsplan verzichtet. Die bisherigen Erfahrungen mit dem rechtsgültigen Strassenplan haben gezeigt, dass Strassenbreite und Ausbaustandard, zusammen mit den konkreten Überbauungsabsichten, festzulegen sind.

Wendeplätze

Die fehlenden Wendeplätze bei Erschliessungs- und Sammelstrassen haben sich beim Strassenunterhalt, insbesondere bei der Schneeräumung und bei der Entsorgung (Kehricht), als erheblichen Mangel herausgestellt. Mit der Bezeichnung der wichtigsten Wendeplätze im Generellen Erschliessungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um diese Anlagen noch nachträglich erstellen zu können. Die genaue Lage und die definitive Grösse des einzelnen Wendeplatzes ist mit einem Bauprojekt festzulegen, für das ein ordentliches Bewilligungsverfahren und soweit nötig auch ein Perimeterverfahren durchzuführen sind.

Fuss- und Wanderwege

Als Grundlage für die Fuss- und Wanderwege diene der vom Tiefbauamt GR zur Verfügung gestellte Inventarplan 1:25'000 vom 15. Oktober 1990 (Blatt 1213 Trun und Blatt 1214 Ilanz). Dieser Inventarplan umfasst die wichtigsten Wanderwege, wobei allerdings der geänderte Massstab kleinere Korrekturen erforderlich machte. Im Siedlungsbereich wurde das Wegnetz zusätzlich mit aktuell genutzten Fuss- und Wanderwegen ergänzt. Noch nicht berücksichtigt sind die im Zusammenhang mit dem Ausbau der kantonalen Verbindungsstrasse vorgesehenen Trottoirbauten entlang der Kantonsstrasse. So wird z.B. für die Teilstrecke Affeier – Meierhof z.Z. – im Auftrage des Tiefbauamtes – ein Bauprojekt ausgearbeitet, das eine durchgehende Fussgänger Verbindung vorsieht (Trottoir). Über die genaue Linienführung und Lage des Trottoirs gibt aber erst das Bauprojekt Aufschluss (vgl. auch Bemerkungen zur Kantonsstrasse).

VERSORGUNG

Im rechtsgültigen Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Obersaxen fehlt der Bereich Versorgung vollständig. Der vorliegende Versorgungsplan stützt sich hauptsächlich auf das Generelle Kanalisationsprojekt aus dem Jahre 1983 sowie verschiedene Projekte der Wasserversorgung (inkl. einzelne Ausführungsprojekte) ab.

Zu den einzelnen Versorgungsanlagen sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Kanalisation

Das Gebiet östlich Meierhof ist seit einigen Jahren an die ARA Valata angeschlossen. Für die Gebiete Meierhof/Markal sowie die westlich davon gelegenen Fraktionen und Höfe sind gemäss GKP 1983 drei weitere ARA Standorte vorgesehen, und zwar im Gebiet Bracha (ZöBA Chlinga) für die Fraktionen Meierhof, Tobel, Pradamaz, Zarzana, Giraniga, Mira, St. Joseph, Tusa und Pilavarda; ein zweiter Standort im Gebiet Canterdü für die Höfe Canterdü, Tschappina, Friggahüs und San Marti sowie ein dritter Standort im Gebiet Ballawa für die Fraktionen Hanschahüs, Chriegli, Platta und Ballawa. Für die restlichen Höfe wird im GKP die Abwasserreinigung mittels Einzel- oder Hauskläranlagen empfohlen; es betrifft dies insbesondere die Höfe Axastei, Runggli, Ilja Hüs und evtl. Chlinga.

Der Generelle Erschliessungsplan übernimmt diese Konzeption, wenn auch einzelne Teile des GKP nach Auffassung der Gemeinde überprüft werden müssen und sich möglicherweise noch Anpassungen ergeben. Auf die Ausscheidung zusätzlicher

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich der vorgesehenen ARA-Standorte wurde bewusst verzichtet, um eine allfällige Überprüfung nicht zu präjudizieren.

Kehricht

Die Entsorgung des Hauskehrichts erfolgt im ganzen Siedlungsgebiet von Obersaxen durch den Gemeindeverband Surselva und ist soweit unproblematisch. Hingegen ergeben sich bei der Festlegung der Sammelstandorte (Container für Kehricht, Glas, Metall etc.) immer wieder Probleme mit den betroffenen Grundeigentümern. Mit der Bezeichnung der Kehrichtsammelstellen im Generellen Erschliessungsplan werden die rechtlichen Grundlagen für deren Realisierung sowie für allenfalls erforderliche Ausbauvorhaben geschaffen.

2.4.4 Genereller Gestaltungsplan

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) ist aus Gründen der Zweckmässigkeit (Anzahl Pläne) im Zonenplan integriert.

Das auf einer Terrasse gelegene Siedlungsgebiet von Obersaxen wird durch den St. Petersbach und den Tscharbach in die drei Teilgebiete Aussertobel, Zwischentobel und Innertobel aufgeteilt. Das ganzjährig bewohnte Siedlungsgebiet verteilt sich auf ungefähr dreissig Höfe von recht unterschiedlicher Grösse. Die ursprüngliche Siedlungsstruktur ist durch die touristische Entwicklung z.T. erheblich beeinträchtigt worden. Dies betrifft vor allem die Höfe zwischen Valata und Meierhof sowie das Gebiet Tschappina. Zudem entstanden neue Siedlungsgebiete an der Cresta (Walserdorf) sowie im Gebiet Mira. Diese neuen Siedlungsschwerpunkte wurden durch die Neuzuteilung von Bauland im Rahmen der Güterzusammenlegung geschaffen. Sie dienen in erster Linie dem Zweitwohnungsbau.

Die Lagequalität der einzelnen Höfe wird aufgrund des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im allgemeinen als bescheiden eingestuft. Es sind zwar noch einzelne Bauten mit einer gewissen architektonisch-historischen Qualität vorhanden. Dies führte dazu, dass im ISOS folglich sämtliche Ortsbilder der einzelnen Höfe – ausgenommen St. Martin – als "lokal" eingestuft wurden.

Als einer der wertvollsten Siedlungsteile kann das Zentrum von Meierhof mit der Kirche und dem vorgelagerten, zentralen Freiraum angesehen werden. Nachdem der Fraktion Meierhof ohnehin bereits Zentrumsfunktion zukommt (Kirche, Schule, Verwaltung und das neue Mehrzweckgebäude) bietet sich hier die Gelegenheit, aus diesem zentralen Freiraum, der heute vorwiegend als Parkplatz genutzt wird, ein richtiges Dorfzentrum entstehen zu lassen. Dabei müsste allerdings die dominanten und raumbildenden Baukuben der Umgebung erhalten bleiben. Eine sinnvolle Lösung ist aufgrund eines Konzeptes auszuarbeiten. Dies geschieht am besten im Rahmen einer Quartierplanung, weshalb für dieses Gebiet eine Quartierplanpflicht gilt. Die wichtigsten Gestaltungselemente sind:

- Freihaltezonen,
- Gebiete mit Quartierplanpflicht,
- schützens- und erhaltenswerte Bauten,
- geschützte Kulturobjekte,
- geschützte Einzelbäume oder Baumgruppen.

Die wichtigsten Einzelelemente sind in den Plänen bezeichnet und, wo zum Verständnis erforderlich, mit einer Referenznummer versehen. Es sind dies:

1. Valata, Kapelle St. Anna
2. Valata, altes Backhaus am westlichen Dorfeingang
3. Platenga, dominantes Wohnhaus mit Wandmalerei (A. Cariget)
4. Platenga, Kapelle drei Könige
5. Egga, Kapelle St. Antonius von Padua, Barockbau von 1707
6. Affeier, Kapelle St. Maria, auch Maria Heimsuchung, Bau von 1626
7. Misanenga, Kapelle St. Jakob, Bau von 1617
8. Misanenga, Backhaus am westlichen Dorfeingang
9. Loris Boda, die letzten noch erhaltenen Kornhisten
10. Kapelle Bruder Klaus an der Kantonsstrasse vor Meierhof
11. Miraniga, Kapelle St. Sebastian, erbaut 1668, mit Chormalereien aus dem Jahre 1705
12. Marcal, Baugruppe aus alten Strickbauten mit zentralem Freiraum
13. Meierhof, Kapelle St. Georg aus dem 17. Jahrhundert
14. Meierhof, Backhaus
15. Meierhof, klassizistischer Steinbau des späten 19. Jahrhunderts, dominantes dreigeschossiger Wohnhaus mit Türmchen, erbaut 1886
16. Meierhof, Backhaus
17. Meierhof, Pfarrkirche St. Peter und Paul, grösstes Bauwerk auf der Terrasse von Obersaxen. Das Schiff wurde 1904/05 neu erbaut. Vom ursprünglich romanischen Bau ist nur noch der Turm übrig geblieben.
18. Chlinga, am St. Petersbach gelegene Mühle
19. Janggahüs, alter "Spycher"
20. Giraniga, Backhaus
21. Giraniga, Backhaus
22. Mira, wertvoller Strickbau
23. Mira, Backhaus
24. St. Joseph, Kapelle St. Joseph
25. St. Joseph, alter Strickbau an markanter Lage, sanierungsbedürftig, evtl. als Ortsmuseum nutzbar
26. Brücke über den Tscharchbach, Stahlbetonkonstruktion von Bauingenieur Maillard, erbaut 1917
27. Canterdü, Kapelle St. Valentin
28. Friggahüs, Backhaus
29. St. Marti, zentral gelegenes Wohnhaus mit zweigeschossigem Sockel mit Malereien an den gemauerten Teilen. Vermutlich um 1600 erbaut.
30. St. Marti, das Ortsbild stark prägende Kirche mit Chor von 1500, Schiff um 1874 verlängert,
31. Ballawa, Kapelle St. Ignaz
32. Axenstein, Kapelle.