

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

25. Januar 2011

Mitgeteilt den

26. Januar 2011

Protokoll Nr.

72

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Obersaxen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2009 eine projektbezogene Nutzungsplanung „Chanzla“. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Ergänzung Baugesetz (Art. 46^{bis}, 54^{bis} und 61)
- Zonenplan 1:2'000 Chanzla
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Chanzla
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Chanzla

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 15. Dezember 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Studie Vital-Resort Obersaxen der BOHRAUS Planung & Architektur AG, Zürich, vom 5. Februar 2009
- Lärmprognose Materialablagerung Chumma des Ingenieur- und Planungsbüros Tuffli & Partner AG, Chur, vom 4. Juli 2007

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. Juni 2009 einen Vorprüfungsbericht, welcher mit Datum vom 19. November 2009 ergänzt wurde.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 11. Dezember 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Dezember 2009. Es gingen keine Beschwerden ein. Am 8. März reichten der Bündner Heimatschutz, die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden eine gemeinsame Stellungnahme nach Art. 104 Abs. 2 KRG ein.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Obersaxen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der projektbezogenen Nutzungsplanung der Gemeinde Obersaxen bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erstellung eines Hotel- und Gesundheitszentrums im Gebiet Chanzla. Die Studie Vital-Resort Obersaxen diene als Grundlage für die Erarbeitung der ortsplanerischen Grundlagen. Aufgrund dieser Planungsstudie sind rund 300 Hotel-Betten, diverse Verpflegungsstätten, Kongress- und Seminarräume, ein Amphitheater, Räume für Ladenlokale, Dienstleistungsbetriebe und für den Gesundheitsbereich, Aussensportanlagen, Personalwohnungen und eine unterirdische Parkieranlage mit rund 250 Parkplätzen geplant. Das Hotel- und Gesundheitszentrum ist in einem natürlichen Geländeeinschnitt zwischen den beiden Fraktionen Miraniga und Misanenga vorgesehen.

C.

Prüfung der projektbezogenen Nutzungsplanung „Chanzla“

I. Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) und andererseits mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Konzept Resorts der Region Surselva vom 5. Juni 2009 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 1139 vom 24. November 2009) übereinstimmt.

1. RIP2000

Eine wichtige Zielsetzung des Richtplanes ist die Stärkung der Kernwirtschaft des Tourismus (vgl. RIP2000, Kap. 5.3.4 – 3). Darunter fällt vor allem die Hotellerie, welche einen sehr wichtigen Beitrag an die wirtschaftliche Entwicklung eines Ortes zu leisten vermag. Je attraktiver die von der Hotellerie angebotenen Dienstleistungen und Infrastrukturen sind, desto attraktiver ist die Tourismusdestination. Die Wiederbelebung der kommerziellen Aktivitäten der Destinationen (Erhöhung der Auslastung des Bettenangebotes; Erstellung und Ansiedlung neuer Hotels) stellt eine langfristige und wertschöpfungsorientierte Aufgabe dar. Deshalb entspricht die Realisierung von Resorts/Tourismusresidenzen mit bewirtschafteten Zweitwohnungen den Grundsätzen des Richtplans. Der RIP2000 gliedert die Standortanforderungen in drei Bereiche (natürliche, infrastrukturelle und institutionelle Standortanforderungen), wobei je nach angestrebtem Angebot die Anforderungen anders gewichtet werden. Es kann auch ohne detaillierte Ausführungen bereits hier festgestellt werden, dass das vorgesehene Hotelresort die allgemeinen richtplanerischen Anforderungen erfüllt (vgl. RIP2000, Kap. 5.3.4 – 6). Zudem enthält der Richtplan spezifische, projektbezogene Anforderungen, welche von einem Hotelresort zu erfüllen sind. Massgebend für das Hotelresort sind folgende Anforderungen:

- Sorgfältige Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild
- Gute architektonische Gestaltung als Gesamtanlage

Die sorgfältige Eingliederung des Hotelresorts in das Orts- und Landschaftsbild hängt bei der vorliegenden Vorlage von der guten architektonischen Gestaltung des Projektes ab, weshalb beide Anforderungen zusammen beurteilt werden können.

In erster Linie ist die Regierung aus grundsätzlichen Erwägungen heraus der Auffassung, dass eine bauliche Weiterentwicklung in der Grössenordnung des vorliegenden Bauvorhabens in einen natürlichen Geländeeinschnitt nur dann als sorgfältige Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild betrachtet werden kann, wenn ein gestalterisch-architektonisch hochstehendes Projekt realisiert wird. Diese Thematik steht auch im Zentrum der eingegangenen Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden und wird zudem von den Umweltorganisationen aufgegriffen. Die der projektbezogenen Nutzungsplanung zu Grunde liegende Studie Vital-Resort Graubünden vermag die Anforderung der „guten architektonischen Gestal-

tung als Gesamtanlage“ nicht zu erfüllen. Es war auch nicht die Absicht der Gemeinde Obersaxen, diese Studie als qualitätssichernde Massnahme für eine gute Baugestaltung zu verwenden. Vielmehr diene die Studie der Anordnung der Bauvolumen in das Gelände und die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Projektes. Sie diene zugleich der Festlegung der maximalen raumplanerischen Rahmenbedingungen.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) wird auf Seite 18 aufgeführt, dass es die Absicht der Gemeinde und der Initianten ist, für die Realisierung der Hotelanlage einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Damit die Anforderung der guten architektonischen Gestaltung erfüllt werden kann, ist die Regierung der Auffassung, dass die Durchführung eines architektonischen Konkurrenzverfahrens als geeignetes Mittel zu betrachten ist. Folglich wird der vorliegende Genehmigungsbeschluss mit einer diesbezüglichen Auflage verbunden. Es kann offengelassen werden, ob ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) oder ein Architekturstudienauftrag nach SIA 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge) für die Sache dienlicher und zielführender ist. Aufgrund einer guten architektonischen Gestaltung des Hotelresorts kann davon ausgegangen werden, dass eine sorgfältige Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

2. Regionaler Richtplan Surselva, Siedlungskonzept „Resorts“

Das regionale Konzept „Resorts“ legt fest, welche Ziele und Grundsätze für Resorts gelten und nach welchen Kriterien und auf welche Weise die Standortevaluation durchgeführt werden soll. Als Zielsetzungen des Regionalen Richtplanes wurden formuliert, dass das Vorhaben einem nachhaltigen und wettbewerbsfähigen Tourismus dient sowie professionell bewirtschaftete Betten mit einer hohen Auslastung anstrebt. Es gilt zu prüfen, ob folgende Zielsetzungen und Grundsätze berücksichtigt werden:

- a) Resorts oder Tourismusresidenzen bieten professionell bewirtschaftete Betten an. Die Betten in Resorts oder Tourismusresidenzen sind auf Dauer für die Vermietung gesichert;

- b) Resorts oder Tourismusresidenzen liegen in Tourismusräumen gemäss kantonalem Richtplan: Flims-Laax-Falera, Disentis-Tujetsch, Brigels-Waltensburg, Obersaxen-Vella und Vals;
- c) Resorts oder Tourismusresidenzen setzen ein Gesamtkonzept voraus, welches eine hohe gestalterische Qualität aufweist und die Erschliessung und deren Finanzierung regelt;
- d) Die Standortevaluation innerhalb der Tourismusräume erfolgt schrittweise und in enger Zusammenarbeit zwischen Investor, Gemeinde und betroffenen kantonalen Stellen;
- e) Resorts oder Tourismusresidenzen sind möglichst an bestehende Siedlungsgebiete und bestehende touristische Einrichtungen anzubinden; Die potentiellen Standorte sollen weitgehend erschlossen sein;
- f) Ausschlusskriterien für mögliche Standorte sind: BLN-Gebiete, Moorlandschaften, Natur- und Landschaftsschutzgebiete der Richtplanung, Natur- und Landschaftsschutzzonen der Nutzungsplanung, Gewässerschutzzonen S1 und S2 sowie Gewässerschutzzonen, Wildschutzzonen, Naturgefahren 1 und grössere Waldflächen.

Die Regierung kann bereits ohne detaillierte Ausführungen festhalten, dass mit Ausnahme des Grundsatzes c) die Zielsetzungen und Grundsätze des Regionalen Richtplanes durch die Vorlage berücksichtigt werden. Bezüglich des Grundsatzes c) kann auf die vorstehenden Ausführungen zum RIP2000 verwiesen werden.

Zusammenfassend kommt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen zum Schluss, dass die Nutzungsplanvorlage dazu beiträgt, eine nachhaltige touristische Entwicklung in Obersaxen sicherzustellen. Die projektbezogene Nutzungsplanung „Chanzla“, welche Basis für die weitere Projektierung und die Realisierung des Hotelprojektes bildet, ist – mit der erwähnten Auflage zur Durchführung eines architektonischen Konkurrenzverfahrens – konform mit dem RIP2000 und dem Regionalen Richtplan Surselva, Siedlungskonzept „Resorts“.

II. Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden (NHK)

1. Stellungnahme der NHK

a) Einleitung

Mit Schreiben vom 26. März 2010 hat die NHK zur projektbezogenen Nutzungsplanung „Chanzla“ Stellung bezogen. Die NHK empfiehlt der Regierung, für das Bauvorhaben zwingend die Durchführung eines Architekturwettbewerbs zu verlangen und den Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Chanzla nicht zu genehmigen bzw. zu sistieren. Im Weiteren empfiehlt die NHK, die Gültigkeit sämtlicher Festlegungen im Planungssperimeter auf fünf Jahre zu befristen. Ebenfalls sollen vorbereitende Geländeedeingriffe erst nach erbrachtem Finanzierungsnachweis und erteilter Baubewilligung erfolgen dürfen. Die Rügen und Forderungen der NHK lassen sich wie folgt umschreiben:

b) Durchführung eines Architekturwettbewerbes

Nach Auffassung der NHK ist für die Weiterbearbeitung und Konkretisierung des Vorhabens zwingend ein Architekturwettbewerb vorzusehen. Der Forderung nach einem Architekturwettbewerb sei die Gemeinde Obersaxen grundsätzlich nachgekommen, wobei der beschlossene Generelle Gestaltungsplan dessen Freiräume in wesentlichen Belangen beschneide. Deshalb ist aus Sicht der NHK für die Weiterbearbeitung und die Konkretisierung des Vorhabens zwingend ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 vorzusehen. Ziel des Wettbewerbs müsste es sein, eine optimale Volumenverteilung, eine höchsten Anforderungen genügende Gestaltung sowie eine bestmögliche landschaftliche Einpassung zu erreichen. Aufgrund des vorliegenden Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes seien diese Ziele jedenfalls nicht erfüllt.

c) Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Chanzla nicht genehmigen

Im Weiteren macht die NHK darauf aufmerksam, dass nutzungsplanerische Festlegungen beschlossen wurden, die gestalterisch auf die Studie Vital-Resort Obersaxen abgestützt seien und die weitere Gestaltung auf dem fraglichen Areal erheblich einschränken. Nach Ansicht der NHK wäre ein Zonenplan mit einer Arealplanpflicht dem Bedürfnis nach einer offenen und ortsentsprechenden Projektentwicklung bedeutend besser entgegengekommen. Die NHK ist der Meinung, dass der erlassene Generelle

Gestaltungsplan Projektentwicklungen und –entscheide vorwegnimmt, die derzeit im geforderten Ausarbeitungsgrad noch nicht absehbar sind.

d) Festlegungen im Planungssperimeter zeitlich befristen

Ferner führt die NHK an, dass planerische Entscheide aufgrund der mit grossen Projekten im Kanton Graubünden bislang gesammelten Erfahrungen mit zeitlicher Befristung erlassen werden sollten. Nur so könne verhindert werden, dass im Planungssperimeter nach Jahrzehnten Anlagen und Bauten entstehen, die nicht mehr zeitgemäss sind.

e) Vorbereitende Geländeeingriffe erst nach Erteilung der Baubewilligung

Die letzte Forderung der NHK betrifft vorbereitende Geländeeingriffe: solche sollen nach Auffassung der NHK erst nach erbrachtem Finanzierungsnachweis und Erteilung der Baubewilligung erfolgen dürfen.

2. Vernehmlassung der Standortgemeinde Obersaxen

Am 16. August 2010 nahm die Gemeinde Obersaxen zur Eingabe der Natur- und Heimatschutzkommission ausführlich Stellung. Soweit erforderlich, wird darauf nachstehend näher eingegangen.

3. Beurteilung

a) Zur Forderung betreffend Durchführung eines Architekturwettbewerbes

Die Forderung der NHK, einen Architekturwettbewerb durchzuführen, wird von der Regierung mittels einer sichernden Auflage in den Genehmigungsbeschluss aufgenommen (vgl. vorstehende Ausführungen auf Seite 4).

b) Zur Forderung betreffend Nichtgenehmigung des Generellen Gestaltungsplanes

Die Studie Vital-Resort Obersaxen hatte u.a. zum Ziel, die Anordnung der Bauvolumen zu untersuchen und die maximalen raumplanerischen Rahmenbedingungen festzulegen. Aufgrund dieser Studie konnten u.a. die Bau- und sonstigen Bereiche im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden. Die Gemeinde Obersaxen hat sich dabei bemüht, das Bauvolumen für den Hauptbau in den Geländeeinschnitt zu legen, damit er in der weiteren Umgebung möglichst wenig wahrgenommen wird bzw. schlecht einsehbar ist. Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation wird das

Baufenster durch die natürliche Geländeform (Einschnitt), den Wald und die Kantonsstrasse begrenzt. Dementsprechend wurde der Bereich Hochbauten I, welcher für die Erstellung des Hauptbaus vorgesehen ist, im Generellen Gestaltungsplan mit einer maximalen Gebäudehöhe von 1'425 m. ü. M. und mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 19'000 m² festgelegt. Diese raumplanerischen Dispositionen reizen die mögliche bebaubare Landfläche im Geländeeinschnitt vollständig aus und erweisen sich im Hinblick auf eine spätere Durchführung des Architekturwettbewerbs als zweckmässig. Den Einwänden der NHK, wonach der beschlossene Generelle Gestaltungsplan den Freiraum für den nachfolgenden Architekturwettbewerb einschränkt und die Projektentwicklungen und -entscheide vorwegnimmt, kann demnach nicht gefolgt werden. Sollte das Ergebnis des Architekturwettbewerbs trotzdem aufzeigen, dass die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes eine gute Baugestaltung verhindern, steht es der Gemeinde Obersaxen frei, über den Weg der Teilrevision der Ortsplanung den Generellen Gestaltungsplan anzupassen. Die Regierung bezweifelt zudem, dass die von der NHK vorgeschlagene Arealplanpflicht in Bezug auf eine gute architektonische Gestaltung etwas beitragen könnte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein zusätzliches Planungsverfahren im Rahmen der Ortsplanung die weitere Planung verzögert und sich erschwerend auf die Suche nach einem Investor auswirken könnte. Aus den genannten Gründen sieht sich die Regierung nicht veranlasst, den Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Chanzla von der Genehmigung auszuschliessen und stattdessen eine Arealplanpflicht festzulegen.

c) Zur Forderung betreffend Befristung der Festlegungen im Planungssperimeter

Der Forderung der NHK, für sämtliche ortsplanerische Festlegungen im Planungssperimeter eine zeitliche Befristung vorzusehen, ist die Gemeinde Obersaxen mit Art. 46^{bis} Abs. 6 und Art. 54^{bis} Abs. 5 BauG nachgekommen. Es gilt lediglich zu beurteilen, ob die im Baugesetz beschlossene zeitliche Befristung von 10 Jahren oder die von der NHK geforderte Befristung von 5 Jahren zweckmässiger ist. Erfahrungsgemäss ist für ein Hotelprojekt in der vorliegenden Grössenordnung ausreichend Zeit für die Bauplanung einzuräumen. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Investorensuche und die dazugehörigen Verhandlungen, der Architekturwettbewerb und das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen sind. Die Regierung ist deshalb der Meinung, dass die beschlossene Befristung von 10 Jahren angemessen ist.

d) Zur Forderung betreffend Unterlassung vorzeitiger vorbereitende Geländeeingriffe
Bezüglich dieser Forderung der NHK bleibt nur festzuhalten, dass vorbereitende Geländeeingriffe und dergleichen selbstverständlich erst nach erteilter Baubewilligung erfolgen dürfen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Forderungen und Einwände der NHK nicht ausreichen, um die von der Gemeinde Obersaxen beschlossenen ortsplanerischen Festlegungen zurückzuweisen. Die Vorlage kann – wie ausgeführt – in Verbindung mit der Auflage zur Durchführung eines architektonischen Wettbewerbsverfahrens genehmigt werden.

III. Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Umweltorganisationen Bündner Heimatschutz, Pro Natura und WWF mit einer gemeinsamen Stellungnahme Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend werden die Umweltorganisationen in den Verteiler des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Bündner Heimatschutz, Pro Natur und WWF

In ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 6. März 2010 rügen der Bündner Heimatschutz, die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden verschiedene Punkte der vorliegenden Ortsplanung. Die Stellungnahme beinhaltet folgende Anträge:

a) Schaffung richtplanerischer Voraussetzungen

Die Umweltorganisationen stellen sich auf den Standpunkt, dass die richtplanerischen Voraussetzungen für dieses Vorhaben nicht erfüllt seien. Ein Bauprojekt mit rund 300 Betten stelle für eine Gemeinde in der Grösse von Obersaxen eine neue Dimension dar. Eine derartige Angebotserweiterung dürfe nur bei nachgewiesenem Bedarf erfolgen. Aufgrund von Statistikdaten erscheine das Resort überdimensioniert. Obersaxen weise lediglich 14 Logiernächte pro Einwohner auf (Vella 15, Disentis/Mustér 29 und St. Moritz 163).

b) Durchführung Architekturwettbewerb

Die Umweltorganisationen sind der Ansicht, dass die Durchführung eines Architekturwettbewerbs unumgänglich sei. Nur auf diese Weise könne eine optimale Gestaltung und Einordnung der Bauten erreicht werden. Die landschaftlich und topografisch sehr sensible Situation sowie die enorme Grösse des Bauvorhabens stellen höchste Ansprüche an das Projekt hinsichtlich der architektonischen Form, Gestaltung und der landschaftsräumlichen Einbettung. Entsprechend dem ambitionierten Vorhaben und dem schwerwiegenden landschaftlichen Eingriff seien an die Erarbeitung der Wettbewerbsgrundlagen, an die Auswahl der Architekturbüros und an die Qualifikation des Beurteilungsgremiums sehr hohe Ansprüche zu stellen. Die Begleitung mit einem Fachgremium sei unbedingt vorzusehen.

c) Festlegung Arealplanpflicht

Die Umweltorganisationen sind der Auffassung, dass der Generelle Gestaltungsplan sowie Art. 46^{bis} BauG sehr detailliert auf die Studie Vital-Resort Obersaxen abgestützt wurden. Deshalb erfülle das vorliegende Konzept die Anforderungen einer guten Gestaltung und Einpassung in die Landschaft nicht. Infolgedessen seien zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Gestaltungspläne, sondern erst einmal eine Arealplanpflicht festzulegen.

d) Nichtgenehmigung von Art. 46^{bis} Abs. 3 BauG

Die Umweltorganisationen beantragen, Art. 46^{bis} Abs. 3 BauG sei nicht zu genehmigen, da gemäss dieser Bestimmung Kuppel- und Flachdächer zulässig sind.

e) **Nichtgenehmigung der Anlagefestlegungen im südlichen Bereich**

Die Umweltorganisationen beantragen, die Festlegungen für Freizeitanlagen und gastronomische Betriebe im südlichen Bereich des Planungssperimeters seien nicht zu genehmigen. Stattdessen seien Synergien mit dem geplanten Freizeitpark zu nutzen. Eine Nutzung der oberen Fläche für Freizeitanlagen wäre unnötiger Landverschleiss.

Aufgrund der Summe an Einwänden wird schliesslich beantragt, die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in dieser Form abzulehnen resp. zur Überarbeitung zurückzuweisen.

4. Stellungnahme der Standortgemeinde Obersaxen

Am 16. August 2010 nahm die Gemeinde Obersaxen zur Eingabe der Natur- und Heimatschutzkommission ausführlich Stellung. Soweit erforderlich, wird darauf nachstehend näher eingegangen.

5. Beurteilung

a) **Zur Forderung betreffend Schaffung richtplanerischer Voraussetzungen**

Die Regierung ist der Auffassung, dass die richtplanerischen Voraussetzungen für die projektbezogene Nutzungsplanvorlage „Chanzla“ gegeben sind. Es kann diesbezüglich auf die entsprechenden Ausführungen unter Kapitel C Abschnitt I hievor verwiesen werden. Sofern die Umweltorganisationen mit den richtplanerischen Rügen eine konkrete Standortfestlegung im regionalen Richtplan meinen, ist darauf hinzuweisen, dass eine solche Festlegung nicht erforderlich ist (RIP2000, 5.3.4 – 6). Der gewählte Standort des Resorts befindet sich zwischen den beiden Fraktionen Misnenga und Miraniga, angrenzend an die bestehenden Bauzonen. Eine Standortfestlegung im Rahmen des regionalen Richtplans wäre nur dann notwendig, wenn ein Standort zur Debatte stünde, der nicht angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete zu liegen käme.

Die dargelegten Statistikwerte weisen darauf hin, dass die Gemeinde Obersaxen einerseits über viele Zweitwohnungen verfügt (1.82 Gebäude pro Einwohner), woraus ein Zweitwohnungsanteil von ca. 78 % resultiert. Andererseits deuten die tiefen Logiernächte pro Einwohner in der Gemeinde Obersaxen darauf hin, dass in diesem Be-

reich Nachholbedarf besteht. Gerade deshalb ist die Gemeinde bestrebt, die Wertschöpfung im Tourismus und die Logiernächte über die Schaffung von zusätzlichen bewirtschafteten Betten insbesondere im Hotelsektor zu erhöhen. Im Vergleich zu den genannten Tourismusdestinationen verfügt die Gemeinde Obersaxen über eine geringere Anzahl an Hotels bezogen auf die Einwohnerzahl. Die Realisierung eines Resorts mit bewirtschafteten Betten entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen des Richtplans, und deshalb werden diese Bestrebungen der Gemeinde Obersaxen unterstützt.

b) Zur Forderung betreffend Architekturwettbewerb

Die Regierung teilt die Auffassung der Umweltorganisationen, wonach ein architektonisches Konkurrenzverfahren durchzuführen ist (vgl. vorstehende Ausführungen auf Seite 4). Die Regierung geht davon aus, dass das gesamte Planungsgebiet dieser Wettbewerbspflicht unterliegt. So kann eine optimale Gestaltung des Geländes mit den Bauten in befriedigender Weise sichergestellt werden. Auch die Begleitung des Fachgremiums ist Bestandteil der Konkurrenzverfahren nach SIA 142 oder 143. Das Fachgremium ist einerseits mit Vertretern des Gemeindevorstandes und andererseits mit qualifizierten Fachleuten zu bestücken.

c) Zur Forderung betreffend Arealplanpflicht

Die Regierung ist, wie bereits ausgeführt, der Auffassung, dass die Festlegung einer Arealplanpflicht nicht zweckmässig ist (vgl. vorstehend Kapitel II Ziffer 3 lit. b). Es kann auf die diesbezüglichen Ausführungen verwiesen werden.

d) Zur Forderung betreffend Nichtgenehmigung von Art. 46^{bis} Abs. 3 BauG

Die Forderung der Umweltorganisationen, wonach keine Kuppel- und Flachdächer für die Hotelanlage zuzulassen seien, kann nicht nachvollzogen werden. Es kann nicht Sinn und Zweck der Planung sein, dass im Gebiet Chanzla nur Satteldächer entstehen. Mit dieser Forderung würde der gestalterische Freiraum im Rahmen des Architekturwettbewerbs wesentlich und unnötig eingeschränkt. Es ist unerlässlich, diesen gestalterischen Freiraum beizubehalten, damit, wie von den Umweltorganisationen selbst gefordert, eine bestmögliche Einpassung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen kann. Demzufolge kann der Forderung nach einem Verbot für Kuppel- und Flachdächer, welche diametral der Zielsetzung eines „möglichst offenen Wettbewerbsverfahrens“ entgegensteht, nicht gefolgt werden.

e) Zur Forderung betreffend Nichtgenehmigung von Anlagefestlegungen im Süden Es ist nach Art. 54^{bis} Abs. 1 BauG vorgesehen, in der Zone für Kultur, Sport und Erholung Anlagen für kulturelle Anlässe, Aussensport und Erholung zuzulassen. Die drei Bereiche Kultur, Sport und Erholung sind auf entsprechende Aussenanlagen wie Spazierwege, Gartenanlagen, Sitzbänke sowie Sporteinrichtungen angewiesen. Insbesondere für den Gesundheitsbereich (u.a. Reha- und Physioangebot) sind in der Umgebung Erholungs- und Ruheroasen zu schaffen, welche bebaute Anlagen erfordern. Die Regierung geht mit den Umweltorganisationen einig, dass die vorhandenen Synergien des Freizeitparkes mit der Hotelanlage zu nutzen sind. Dennoch gilt es zu berücksichtigen, dass sich die Hotelgäste und deren Bedürfnisse von den angebotenen Leistungen für die Besucher des Freizeitparkes unterscheiden. Die Regierung ist deshalb der Ansicht, dass die geplanten Aussenanlagen ein wichtiger und unerlässlicher Bestandteil des Konzepts darstellen, welche durch die Angebote des Freizeitparks nicht gedeckt sind. Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Anlagen in der Umgebung ebenso Bestandteil des Wettbewerbs bilden, damit sich die Gesamtanlage gut in die bestehende Umgebung eingliedert. Eine Nichtgenehmigung der Aussenanlagen würde die Attraktivität der Hotelanlage schmälern und lässt sich lediglich durch den Umstand, dass sich in der näheren Umgebung ein Freizeitpark befindet, nicht rechtfertigen.

Die Regierung ist der Meinung, mit der Auflage zur Durchführung eines architektonischen Konkurrenzverfahrens die Anliegen der Umweltorganisationen angemessen berücksichtigt zu haben. Die übrigen Rügen und Einwendungen reichen mit Rücksicht auf den raumplanerischen Handlungsspielraum der Gemeinde als Trägerin der Ortsplanung jedenfalls nicht aus, die Teilrevision der Ortsplanung von der Genehmigung auszuschliessen bzw. zur Überarbeitung zurückzuweisen.

IV. Spezifische Bemerkungen zu den einzelnen Planungsmitteln

1. Ergänzung des Baugesetz

Die am 11. Dezember 2009 beschlossene Ergänzung des Baugesetzes (Art. 46^{bis}, 54^{bis} und 61) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

2. Zonenplan 1:2'000 Chanzla

a) Waldfeststellung

Gestützt auf Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) ist die Waldgrenze aufgrund einer rechtskräftigen Waldfeststellung oder einer Waldfeststellungsverfügung im Sinne von Art. 13 KWaG in den Zonenplan eingetragen worden. Damit kommt dieser Waldgrenze statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zu.

b) Naturschutz

Die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur sowie die Zone für Kultur, Sport und Erholung beanspruchen eine ökologisch wertvolle und gut strukturierte Geländekammer. Entsprechend den Ausführungen in Kap. 6.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichtes ist sobald als möglich eine Lebensraumkartierung von Fauna und Flora unter Beizug einer Fachperson zu erstellen. Sofern schutzwürdige Lebensräume nach Art. 14 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) beeinträchtigt werden, sind die erforderlichen Ersatzmassnahmen nach Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Einvernehmen mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) im Baugesuch auszuweisen.

Im Übrigen drängen sich zum Zonenplan 1:2'000 Chanzla vom 11. Dezember 2010 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

3. Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Chanzla

Der Generelle Gestaltungsplan (GGP) 1:1'000 Chanzla vom 11. Dezember 2010 kann genehmigt werden. Sofern sich aufgrund des durchzuführenden Architekturverfahrens Abweichungen im Sinne von gestalterischen Optimierungen aufdrängen, ist der GGP entsprechend zu revidieren.

4. Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Chanzla

Der Generelle Erschliessungsplan (GEP) 1:2'000 Chanzla vom 11. Dezember 2010 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

V. Hinweise im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren

Die Gemeinde Obersaxen wird ersucht, der Bauherrschaft noch vor Erarbeitung der Baugesuchsunterlagen die nachfolgenden Punkte in geeigneter Form mitzuteilen:

a) Emissionsmindernde Massnahmen

Für das geplante Projekt ist eine unterirdische Parkierungsanlage mit rund 250 Stellplätzen vorgesehen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Parkierungsanlagen mit mehr als 150 Parkplätzen von erheblichen Luftverunreinigungen auszugehen ist (Art. 4 Abs. 1 lit. a der kantonalen Umweltschutzverordnung [KUSV]). Diesbezüglich ist nach Art. 13 Abs. 1 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) eine Zustimmungsverfügung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Gestützt auf eine Emissionserklärung sind für die Gebäude dieser Parkierungsanlage emissionsmindernde Massnahmen für den Betrieb vorzusehen (z.B. CO₂-neutrales Heizsystem, Wärmerückgewinnung, Minergie-Standard).

b) Luftreinhaltung während der Bauphase

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bauvorhaben die Baurichtlinie Luft (BauRLL) des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) gestützt auf Anhang 2 Ziffer 88 der eidg. Luftreinhalte-Verordnung (LRV) einzuhalten ist. Die absehbare Grösse des Bauvorhabens gibt Grund zur Annahme, dass es sich um eine Grossbaustelle handeln wird, wonach sie der Massnahmenstufe B der BauRLL zuzuordnen ist. Mit den bis dato vorliegenden Unterlagen lassen sich noch keine detaillierten Umweltschutzmassnahmen festlegen. Die Gemeinde wird daher ersucht, die Bauherrschaft zu emissionsmindernden Massnahmen der Massnahmenstufe B gemäss der BauRLL zu verpflichten. Im Hinblick auf die Bauausschreibung ist ein Massnahmekatalog nach BauRLL unter Beizug einer Umweltbaubegleitung (UBB) auszuarbeiten. Die Umsetzung der Massnahmen ist durch die UBB zu kontrollieren.

c) Lärmschutz während der Bauphase

Betreffend dem Lärmschutz sind je nach Beschaffenheit der Aushubbedingungen und der Bauart für die Dauer der lärmintensiven Bauphasen und Arbeiten (rammen, sprengen, hämmern etc.) sowie der Bautransporte die Massnahmenstufen gemäss

der aktualisierten Baulärmrichtlinie des BAFU vom 23. März 2006 für alle Bauabläufe festzulegen und entsprechende Massnahmen anzuordnen. Dies sollte im Hinblick auf die Bauausschreibung unter Beizug einer UBB möglichst rasch geschehen. Die Umsetzung der Massnahmen ist durch die UBB zu kontrollieren.

d) Lärmschutz während der Betriebsphase

Nach Art. 9 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) darf der Betrieb neuer ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte der angrenzenden Wohnzonen überschritten werden. Dieser Nachweis (entlang der Wohnzonen auf den Zufahrtsstrecken zum Resort) fehlt in den Ortsplanungsunterlagen und ist folglich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch zu erbringen. Die prognostizierten Beurteilungspegel sind im Projekt aufzuzeigen, und das entsprechende Gutachten ist vor Erteilung der Baubewilligung dem ANU zur Stellungnahme einzureichen.

Die Heizungs-, Lüftungs- oder Kühlanlagen gelten als neue ortsfeste Anlagen. Die von diesen Anlagen ausgehenden Lärmimmissionen dürfen nach Art. 7 Abs. 1 LSV die Planungswerte nicht überschreiten, bzw. die Planungswerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Anhang 6 LSV sind einzuhalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist gestützt auf Art. 7 LSV mittels eines Lärmgutachtens nachzuweisen, dass sämtliche Lärmquellen auf dem Betriebsareal in der Umgebung die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II nach Anhang 6 LSV einhalten.

e) Zufahrten ab Kantonsstrasse

Die geplanten Zufahrten ab der Kantonsstrasse bedürfen einer Bewilligung des Tiefbauamtes. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die definitiven Anschlusspunkte im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt, Bezirk 6 Ilanz, festzulegen.

f) Archäologische Fundstelle

Im Bereich der Flur Chanzla befindet sich eine markante Hügelkuppe, welche im oberen Hügelsektor einen eigenartigen „Umlauf“ aufweist, der auf alte Siedlungsreste hinweisen könnte. Deshalb ist der Archäologische Dienst Graubünden (ADG) vor Baubeginn zu informieren, damit archäologische Sondiergrabungen und gegebenenfalls auch Flächengrabungen vorgenommen werden können.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 11. Dezember 2010 von der **Gemeinde Obersaxen** beschlossene **projektbezogene Nutzungsplanung „Chanzla“**, bestehend aus einer **Ergänzung des Baugesetzes (Art. 46^{bis}, 54^{bis} und 61 BauG)**, aus einem **Zonenplan 1:2'000 Chanzla**, aus einem **Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Chanzla** und aus einem **Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 Chanzla**, wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen, Feststellungen, Hinweisen und Anliegen genehmigt:
 - a) Es ist ein Architekturwettbewerb nach der SIA Ordnung 142 oder ein Architekturstudienauftrag nach der SIA Ordnung 143 durchzuführen.
 - b) Es wird festgestellt, dass den Waldfeststellungen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zukommt.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bis zur Baugesuchseingabe die Beeinträchtigung der schutzwürdigen Lebensräume gestützt auf Art. 14 Abs. 3 NHV unter Beizug einer Fachperson und in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu ermitteln ist. Sofern schutzwürdige Lebensräume nach Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG beeinträchtigt werden, sind die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Baugesuch auszuweisen.
 - d) Die Gemeinde wird ersucht, die Bauherrschaft vor der Erarbeitung der Baugesuchsunterlagen über die unter Abschnitt V auf Seite 15f. aufgeführten Aspekte für das Baubewilligungsverfahren ins Bild zu setzen.
2. Der Gemeindevorstand Obersaxen wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 11. Dezember 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmi-

3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Der Gemeindevorstand Obersachsen sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Martin Schmid".

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Riesen".

Dr. C. Riesen