

Kanton Graubünden

Gemeinde Obersaxen



Teilrevision der Ortsplanung
Chanzla

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	5
2.	Vorhaben	5
2.1	Standort und Topographie	5
2.2	Rechtskräftige Nutzungszonen	7
2.3	Projektstudie	8
3.	Planungsablauf und -verfahren	10
3.1	Organisation des Planungsträgers	10
3.2	Ablauf der Planung	10
3.3	Vorprüfung	12
3.4	Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage	13
3.5	Orientierung interessierter Kreise und Begehung des Planungsareals	13
3.5.1	Stellungnahme Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden	13
3.5.2	Ergänzende Stellungnahme Amt für Raumentwicklung	14
3.6	Gemeindeversammlung	14
4.	Grundlagen	14
4.1	Standortevaluation	14
4.1.1	Bestehende Hotelzonen	14
4.1.2	Untersuchte Standorte	15
4.2	Richtplanung	16
4.2.1	Kantonaler Richtplan „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“	16
4.2.2	Regionaler Richtplan Surselva „Siedlungskonzept Resorts“	17
4.3	Nutzungsplanung	17
4.3.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	17
4.3.2	Teilrevision der Nutzungsplanung	17

4.4	Weitere Grundlagen	18
5.	Planungsmittel	18
5.1	Zonenplan 1:2'000 Chanzla	18
5.1.1	Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur	18
5.1.2	Wohnzone 2	19
5.1.3	Forstwirtschaftszone	19
5.1.4	Landwirtschaftszone	20
5.1.5	Übriges Gemeindegebiet	20
5.1.6	Zone für Kultur, Sport und Erholung	20
5.1.7	Materialablagerungszone	21
5.1.8	Wintersportzone	21
5.2	Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Chanzla	22
5.3	Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Chanzla	22
5.4	Anpassung und Ergänzung Baugesetz	23
5.4.1	Art. 46 ^{bis} Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur	23
5.4.2	Art. 54 ^{bis} Zone für Kultur, Sport und Erholung	24
5.4.3	Art. 61 Zonenschema	24
6.	Umweltrechtliche Aspekte	24
6.1	Umweltverträglichkeitsbericht	24
6.2	Orts- und Landschaftsbild	25
6.3	Fauna und Flora	25
6.4	Materialbewirtschaftung	25
6.5	Lärm	26

1. Anlass

Seit längerer Zeit bemühen sich einheimische und auswärtige Promotoren und Investoren, in Obersaxen ein Hotel- und Gesundheitszentrum in der

5-Stern-Kategorie mit Spa, Wellness und Beauty-Treatments, ergänzt mit Physio- und Rehabereichen sowie Mehrzweckräumen und Kulturforum zu erstellen. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Standorte geprüft und eine Projektstudie entwickelt.

2. Vorhaben

2.1 Standort und Topographie

Nach einer Standortevaluation (vgl. Ziffer 4.1) wurde der Standort südlich der kantonalen Verbindungsstrasse zwischen den Fraktionen Misanenga und Miraniga im Gebiet „Chanzla“ zur Realisierung eines Vital-Resorts gewählt.

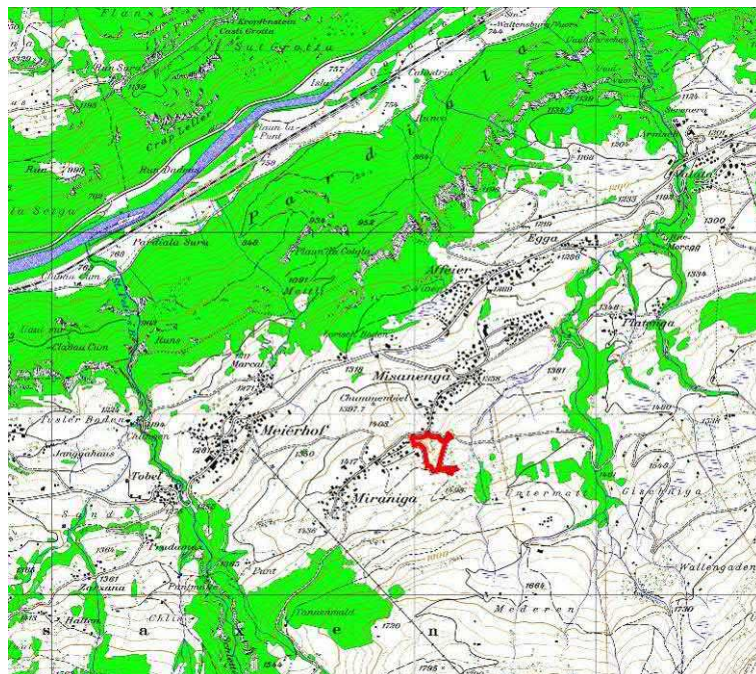


Abb.: Standort [Ausschnitt LK]

Das hauptsächlich betroffene Grundstück (Parz. Nr. 329; Fläche 32'617 m²) steht im Eigentum der politischen Gemeinde Obersaxen. Daneben

wird noch die Parz. Nr. 286 mit 846 m² Fläche eines privaten Grundeigentümers einbezogen, dessen Fläche umgelegt werden soll. Die Grundstücksflächen weiterer privater Grundeigentümer (Parz. Nr. 325, 336 und 337) im Gebiet „Chanzla“ werden teilweise beansprucht. Die total betroffene Fläche beträgt rund 44'000 m². Davon sind ca. 5'920 m² bestockt (Wald).

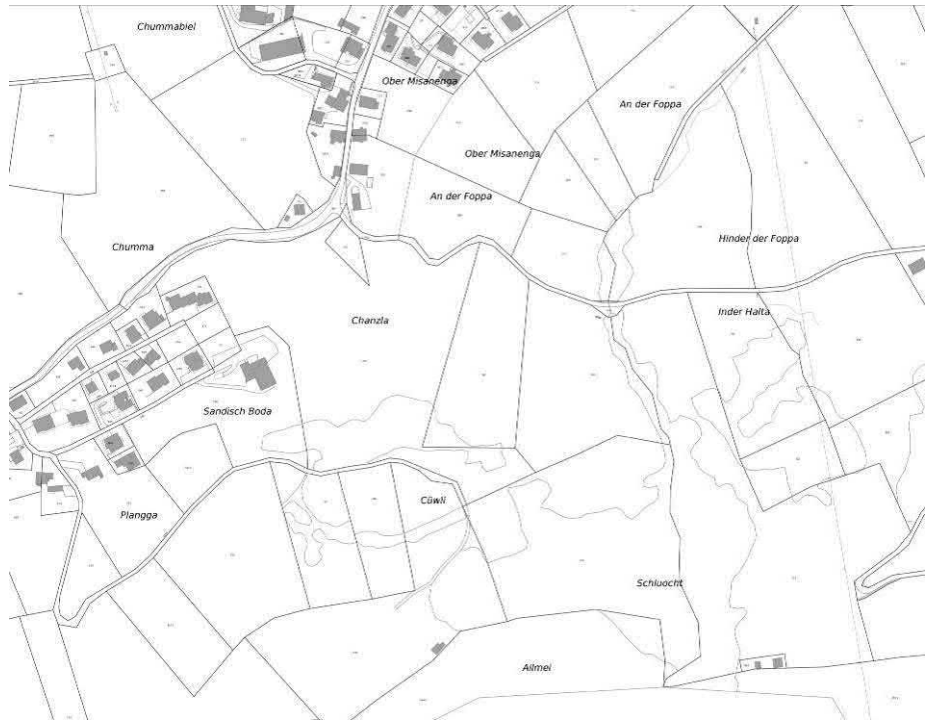


Abb.: Situationsplan



Abb.: Sicht von Westen ins Projektgebiet

Topographisch ist das nordöstlich bis nordwestlich ausgerichtete Gelände als hügelig, durchzogen mit einem kleinen Tal, zu bezeichnen. Die Projektstudie versucht die Topographie aufzunehmen und sich in diese einzubinden.



Abb.: Sicht von der kantonalen Verbindungsstrasse von Norden ins Projektgelände

2.2 Rechtskräftige Nutzungszonen

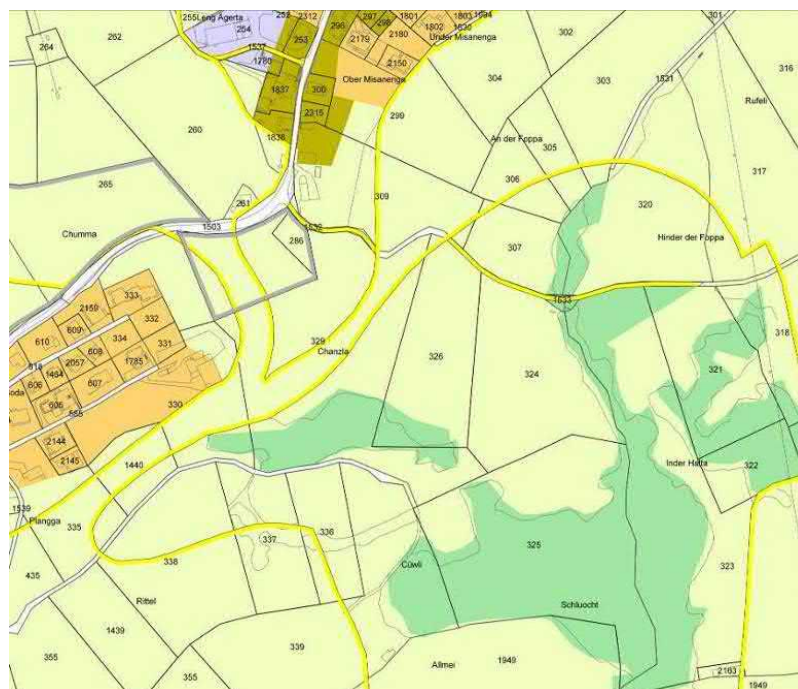


Abb.: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung sind die betroffenen Flächen in der Grundnutzung der Landwirtschaftszone und der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Als überlagerte Nutzungen werden eine Materialablagezone und die Wintersportzone tangiert.

2.3 Projektstudie

Grundlage für die Erarbeitung der rechtlichen Voraussetzungen (Anpassung der rechtskräftigen Ortsplanung) und der Definition der Randbedingungen bildet eine Projektstudie, welche im Wesentlichen von der Erstellung eines Gebäudekomplexes und Anlage umfassend

- ein Hotel mit ca. 304 Betten;
- Restaurants, Bars und Banketträume mit total rund 480 Plätzen;
- Kongress- und Seminarräume, Amphitheater mit ca. 400 Sitzplätzen, Ausstellungsraum-Kulturforum;
- Räume für Ladenlokale und Dienstleistungsbetriebe;
- Bereiche für Spa, Wellness, Beauty-Treatments, Physio und Rehabilitation;
- ein im Sportbereich platziertes Verpflegungslokal;
- Aussensportanlagen;
- die notwendigen Gäste-, Personal- und Betriebsräume;
- 42 Personalwohnungen;
- eine unterirdische Parkieranlage mit ca. 250 Parkplätzen und einer unterirdischen Ver- und Entsorgungslage

ausgeht.

Die in der Hauptachse gegen Nordwesten ausgerichtete Idee einer Hotelbaute weist eine runde verglaste Form auf, die die Topographie des heute bestehenden Hügels aufnimmt. Die wahre Grösse des Baukörpers wird von aussen so nicht vollständig wahrgenommen. Etwas zurückversetzt in einem kleinen Tal befinden sich der Ausstellungsraum/ das Kulturforum, das Amphitheater und die Personalzimmer. Der ganze Komplex weist 6 Geschosse und das Dachgeschoss auf.

Südlich im Rücken des Hotels und durch einen kleinen Wald von diesem abgetrennt, könnten auf der Anhöhe „Chanzla“ Aussensportanlagen (geplant Tennis im Sommer und Eisfeld für Curling/ Eisstockschiessen im Winter) sowie eine kleine Bar-/ Imbisslokalität geplant werden, wobei das Lokal ganzjährig betrieben werden könnte und für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Auf der verbleibenden Fläche auf der Anhöhe ist die Realisierung einer Gartenanlage/ eines Parks für die Erholung (Spazierwege, Sitzbänke, Gartenlauben usw.) und für weitere Sporteinrichtungen (z.B. kleiner Vita-Parcours) möglich. Erschlossen werden könnte die Anhöhe durch einen unterirdischen Zugang und einen hoteleigenen Lift.

Die verkehrsmässige Erschliessung wäre über eine Hotelzufahrt im Einbahnsystem bis zum Haupteingang des Hotels sowie über die Zufahrt der dreigeschossigen Hoteltiefgarage möglich. Die Ver- und Entsorgung des Betriebes könnte über die gleiche Zufahrt zur Tiefgarage erschlossen werden.



Abb.: Ansicht von Nordwest

3. Planungsablauf und -verfahren

3.1 Organisation des Planungsträgers

Der Gemeindevorstand ist gleichzeitig Planungskommission. Mit eingebunden in die Bearbeitung der Teilrevision wird die Bohraus Planung & Architektur AG, Luzern, als Verfasser der Projektstudie. Mit der Planungsleitung ist Heinz Zaugg, dipl. Raumplaner FH FSU, der STW AG für Raumplanung, Chur, beauftragt.

3.2 Ablauf der Planung

- | | |
|------------|--|
| 27.10.2008 | Der Gemeindepräsident und der Verfasser der Projektstudie orientieren den Ortsplaner über das Vorhaben. Erste Schritte werden besprochen. |
| 14.01.2009 | Das Amt für Raumentwicklung wird über das Projekt informiert. Die Machbarkeit und der grobe Ablauf des Verfahrens und die Terminplanung werden festgelegt. |
| 20.01.2009 | Orientierung des Regionalforstamtes und des Bezirkstiefbauamtes. Festlegung der Randbedingungen durch die jeweiligen Fachstellen. |

Aufgrund der Jahreszeit und der herrschenden Witterung kann das notwendige Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 und 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) nicht in Angriff genommen werden. Gemäss erster Beurteilung wird wahrscheinlich die Bodenbedeckung aus der amtlichen Vermessung als Waldgrenze festgelegt werden. Eine Unsicherheit ergibt sich einzig im südöstlichen Waldbereich. Es wird abgesprochen, dass bei den raumplanerischen Anpassungen bis zum Vorliegen der Waldfeststellung im Frühling 2009 auf die Bodenbedeckung abgestützt werden kann.

Aus Sicht des Verkehrs sind keine Probleme bei der Erschliessung zu erwarten, sofern der Anschluss der Hotelzufahrt an die kantonale Verbindungsstrasse bezüglich Sichtweite optimiert wird.

- | | |
|----------------|--|
| Jan.-März 2009 | Planungsarbeiten am Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan sowie Anpassung des Baugesetzes. Die Planung an der Projektstudie wird laufend verfeinert und fliesst in die |
|----------------|--|

	Teilrevision der Ortsplanung ein. Im Lauf der Bearbeitung wird die Idee einer Gartenanlage/ eines Parks für die Erholung eingebracht. Dieser soll in den Waldeinbuchtungen unter Einbezug der Waldzunge auf der Parz. Nr. 325 im Gebiet „Cüwli“ realisiert werden. Dazu muss das Waldfeststellungsverfahren auf diesen Waldteil erweitert werden.
19.03.2009- 25.06.2009	Kantonale Vorprüfung. Die Projektstudie sowie die geänderten Planungsmittel wurden am 6. April 2009 den betroffenen Amtsstellen vorgestellt. Dabei konnten bestehende Fragen beantwortet werden. Am 19. Mai 2009 fand zudem eine Besprechung zwischen dem Amt für Raumentwicklung, dem Ortsplaner und dem Gemeindepräsidenten statt, an welcher offene Fragen und das weitere Vorgehen diskutiert wurden.
Juli-Aug. 2009	Überarbeitung der Ortsplanungs-Teilrevision gestützt auf den Vorprüfungsbericht des ARE.
20.08.2009	Die Stimmbürger der Gemeinde Obersaxen werden an der Gemeindeversammlung über das Projekt und die Ortsplanungs-Teilrevision orientiert.
28.08.2009- 27.09.2009	Kombinierte öffentliche Auflage der geänderten Planungsmittel gemäss Art. 13 KRVO und öffentliche Auflage der von den zuständigen Forstorganen festgestellten und vermessenen Waldgrenzen im Bereich Bauzone/ Wald gestützt auf Art. 13 Abs. 2 KWaG und Art. 13 Abs. 1 WaG.
09.11.2009	Vorstellung des Vorhabens und Begehung des Planungsareals mit einer Delegation der Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden, Vertretern der Pro Natura, des Bündner Heimatschutzes und von kantonalen Amtsstellen (Amt für Raumentwicklung, Amt für Natur und Umwelt) sowie von Gemeinde und Initianten.
13.11.2009	Stellungnahme der Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden. In der Stellungnahme wird das Vorhaben kritisch beurteilt, aber nicht abgelehnt. Es werden einige Hinweise und Anregungen aufgeführt.
19.11.2009	Ergänzende Stellungnahme des ARE gestützt auf den Augenschein vom 9. November 2009. Das Schreiben enthält Ergänzungen und Präzisierungen zum Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2009.
11.12.2009	Gemeindeversammlung.

18.12.2009-
17.01.2010

Beschwerdeauflage.

3.3 Vorprüfung

Am 19. März 2009 wurden die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung zusammen mit der Projektstudie dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die von der Ortsplanungs-Teilrevision betroffenen kantonalen Amtsstellen wurden anschliessend am 6. April 2009 durch den Gemeindepräsidenten, den Verfasser der Projektstudie und den beauftragten Ortsplaner über das geplante Vorhaben und die Umsetzung in der Nutzungsplanung orientiert. Dabei konnten auch erste Fragen beantwortet werden. Vor Abschluss der Vorprüfung fand eine weitere Besprechung zwischen Vertretern des ARE, dem Gemeindepräsidenten und dem Ortsplaner statt. An dieser Besprechung wurden verschiedene offene und unklare Punkte diskutiert und das weitere Vorgehen festgelegt. Mit Bericht vom 25. Juni 2009 nimmt das ARE Stellung zum Vorhaben.

Die wichtigsten Aussagen des Vorprüfungsberichtes beziehen sich hauptsächlich auf folgende Punkte:

- Einige Aspekte des regionalen Richtplanes Surselva „Siedlungskonzept Resorts“ sind vertiefter zu untersuchen und es ist der Nachweis der Eingliederung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sowie einer hohen gestalterischen Qualität zu erbringen.
- Die Planungsinstrumente (insbesondere Ergänzung Baugesetz und Genereller Gestaltungsplan) sind in einigen Punkten zu überprüfen.
- Unter Einbezug der interessierten Kreise (massgebende Amtsstellen, kantonale Natur- und Heimatschutzkommission, Umweltschutzorganisationen) ist eine Begehung vor Ort durchzuführen.

Auf den Vorprüfungsbericht des ARE wird soweit notwendig in Ziffer 5 eingegangen.

3.4 Mitwirkung der Bevölkerung und öffentliche Auflage

Vom 28. August 2009 bis zum 27. September 2009 fand in der Gemeinde die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Teilrevision der Ortsplanung gestützt auf Art. 13 KRVO statt. Gleichzeitig erfolgte auch die öffentliche Auflage der von den zuständigen Forstorganen festgestellten und vermessenen Waldgrenzen im Bereich der Bauzonen und des Waldes gestützt auf Art. 13 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).

Es gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

3.5 Orientierung interessierter Kreise und Begehung des Planungsareals

Gestützt auf den Vorprüfungsbericht des ARE haben die Gemeinde und die Initianten am 9. November 2009 eine Delegation der Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden (NHK), Vertreter der Umweltschutzorganisationen (Pro Natura, Bündner Heimatschutz) und der Amtsstellen (Amt für Natur und Umwelt, Amt für Raumentwicklung) über das Vorhaben orientiert sowie eine Begehung des Planungsareals durchgeführt. Auf die anschliessend eingegangenen Stellungnahmen wird soweit notwendig in Ziffer 5 eingegangen.

3.5.1 Stellungnahme Natur- und Heimatschutzkommission Graubünden

Mit Schreiben vom 13. November 2009 nimmt die NHK zum Vorhaben Stellung. Im Wesentlichen werden folgende Aussagen gemacht:

- Das Vorhaben wird als schwerwiegenden landschaftlichen Eingriff angesehen, wobei keine generellen Ausschlussgründe für die geplante Spezialzone am Standort erkannt werden.
- Für die Weiterbearbeitung und Konkretisierung des auf einer Projektstudie basierenden Vorhabens soll zwingend ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Mit dem Wettbewerb sollte eine optimale Gebäudevolumen-Verteilung, eine Gestaltung, welche höchste Anforderungen gerecht wird, sowie eine bestmögliche landschaftliche Einpassung angestrebt werden.

- Die NHK empfiehlt der Gemeinde zudem auf den Generellen Gestaltungsplan zu verzichten und stattdessen eine Arealplanpflicht zu erlassen. Zudem sollte auf eine Erschliessung und Nutzung des Gebietes „Chanzla“ verzichtet werden.
- Im vom Vorhaben betroffenen Gebiet soll eine faunistische und floristische Lebensraumkartierung aufzeigen, ob und wie viele schutzwürdige Lebensräume betroffen sind.

3.5.2 Ergänzende Stellungnahme Amt für Raumentwicklung

Das ARE ergänzt und präzisiert mit Schreiben vom 19. November 2009 seinen Vorprüfungsbericht vom 25. Juni 2009. Die ergänzende Stellungnahme des ARE korrespondiert im Wesentlichen mit der Stellungnahme der NHK. Zusätzlich werden noch folgende Bemerkungen aufgeführt:

- Hinweis auf einen Widerspruch zwischen der überlagerten Zone und der Grundnutzungszone.
- Hinweis, dass für die Umzonung des nördlichen Bereichs der Parzelle Nr. 329 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 die Kriterien gemäss kantonalem Richtplan 2000 einzuhalten sind.

3.6 Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2009 beschlossen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die ihnen vorgelegte Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet „Chanzla“.

Im Anschluss wurde die 30-tägige Beschwerdeaufgabe (18. Dezember 2009 bis 17. Januar 2010) publiziert.

4. Grundlagen

4.1 Standortevaluation

4.1.1 Bestehende Hotelzonen

In einer ersten Phase wurden von den Initianten die rechtskräftigen Hotelzonen in der Gemeinde Obersaxen in Erwägung gezogen und auf ihre

Eignung geprüft. Insgesamt sind vier Flächen der Hotelzone zugewiesen. Davon sind folgende Flächen noch unüberbaut:

- Fraktion Tschappina: ca. 3'500 m²
- Fraktion Meierhof: ca. 3'600 m²
- Fraktion Misanenga: ca. 5'600 m²

Leider erwiesen sich alle Flächen als zu klein für die Realisierung des Projektes.

4.1.2 Untersuchte Standorte

Im Rahmen der Standortevaluation war in einer früheren Phase auch ein Standort im Gebiet „Lorisboden“ vorgesehen (Parzellen Nr. 359 und Umgebung). Der Standort unterhalb der Kantonsstrasse mit Blick auf Meierhof und die weiteren inneren Höfe von Obersaxen sowie in die obere Surselva hätte vor allem unter dem Gesichtspunkt der Aussicht und der Lage am Erholungsgebiet „Pifal“ schöne Vorteile mit sich gebracht. Nachteilig erwies sich jedoch, dass damit eine neue, alleinstehende Bauzone hätte geschaffen werden müssen. Zudem wäre der Standort unterhalb der Kantonsstrasse abseits des Skigebiets gelegen gewesen, was vor allem das Angebot für Wintergäste erschwert hätte. Um den beabsichtigten Landbedarf abdecken zu können, hätten zudem mehrere Grundeigentümer in die Diskussion betreffend Landerwerb mit einbezogen werden müssen, was als erschwerend beurteilt wurde. Entsprechend wurde dieser Standort im Laufe der Planung fallen gelassen.

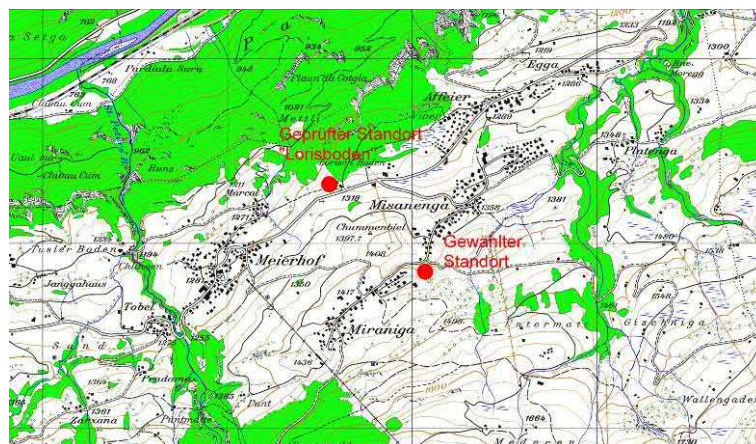


Abb.: Untersuchte Standorte

Bei anderen möglichen Standorten in der Gemeinde erwies sich immer wieder die Verfügbarkeit des Landes als Hindernis, sodass diese jeweils nicht weiter verfolgt wurden.

4.2 Richtplanung

4.2.1 Kantonaler Richtplan „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“

Im Zusammenhang mit den Diskussionen um die Aufhebung der Lex Koller und der Zweitwohnungsthematik hat der Kanton Graubünden einen kantonalen Richtplan (KRIP) „Zweitwohnungen und touristische Beherbergung“ ausgearbeitet. Das Richtplanvorhaben wurde am 10. November 2009 mit Protokoll Nr. 1089 von der Regierung beschlossen und für die Behörden des Kantons Graubünden als verbindlich erklärt.

Gemäss KRIP müssen die im Abschnitt E (Objekte) aufgeführten Gemeinden im Rahmen der Ortsplanung bis Mitte 2013 Regelungen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus im Sinne der Ziele und Grundsätze der Richtplanung erlassen. Im Sommer 2009 hat die Gemeinde Obersaxen mit der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung begonnen, innerhalb derer auch die Umsetzung des Richtplanvorhabens in enger Zusammenarbeit mit der Region Surselva ausgearbeitet werden soll.

Am betroffenen Standort ist geplant neben medizinischen und kulturellen Angeboten ein Hotel mit bewirtschafteten Betten und den dazugehörigen Nebennutzungen zu erstellen. Zweitwohnungen sind keine vorgesehen, weshalb das Vorhaben nicht in Konflikt mit dem kantonalen Richtplan steht. Der Standort selbst erfüllt die im kantonalen Richtplan „Resorts/ Tourismusresidenzen mit bewirtschafteten Zweitwohnungen“ aufgeführten hauptsächlichen Standortanforderungen (natürliche, infrastrukturelle und institutionelle Standortanforderungen). Einzig die Voraussetzungen bezüglich einer sorgfältigen Eingliederung der Baute in das Orts- und Landschaftsbild und einer hohen gestalterischen Qualität müssen noch nachgewiesen werden. Auf diese Anforderungen wird in Ziffer 6.2 näher eingegangen.

4.2.2 Regionaler Richtplan Surselva „Siedlungskonzept Resorts“

Die Region Surselva hat in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplanvorhaben (vgl. Ziffer 4.2.1) einen regionalen Richtplan „Siedlungskonzept, Konzept ‚Resorts‘, Nr. 2.320“ erarbeitet. Dieser regionale Richtplan befindet sich zurzeit im Genehmigungsverfahren bei der Regierung.

Die wesentlichen im regionalen Richtplan definierten Standort-Voraussetzungen an Resorts und Tourismusresidenzen werden erfüllt:

- Lage im Tourismusraum Obersaxen-Vella;
- die Anlage basiert auf einem Gesamtkonzept;
- durch die Initianten/ Investoren erfolgte eine Standortevaluation unter Mitwirkung der Gemeinde;
- das Vorhaben wird an das bestehende Siedlungsgebiet und die bestehenden touristischen Einrichtungen angebunden;
- es sind keine Ausschlusskriterien gemäss Richtplan vorhanden.

4.3 Nutzungsplanung

4.3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 24. September 1993 wurde eine neue Ortsplanung verabschiedet (genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 2468 vom 26. September 1994). Diese Nutzungsplanung wurde in der Zwischenzeit verschiedentlich teilrevidiert, zuletzt mit Gemeindeversammlungs-Beschluss vom 6. März 2009 bezüglich Erweiterung der Beschneigungsanlage (Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 910 vom 15. September 2009).

4.3.2 Teilrevision der Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft Änderungen des Zonenplanes 1:2'000 Valata-Miraniga und des Generellen Erschliessungsplanes Verkehr 1:2'000 Valata-Miraniga sowie eine Ergänzung des Baugesetzes.

Zudem wird für das Vorhaben ein separater Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Chanzla erstellt.

4.4 Weitere Grundlagen

Digitale Daten:

- Amtliche Vermessung der Gemeinde Obersaxen
- Projektstudie Vital-Resort Obersaxen der Bohraus Planung & Architektur AG, Luzern

Analoge Daten:

- Lärmprognose Materialablagerung Chumma, Tuffli & Partner AG, Ingenieure und Planer, Chur, vom 4. Juli 2007

5. Planungsmittel

Nach eingehender Prüfung und Diskussion sind die an der vorliegenden Planung Beteiligten der Ansicht auf die Festlegung einer Arealplanpflicht zu verzichten und stattdessen einen Generellen Gestaltungsplan zu erlassen. Durch die relativ grosszügige Ausscheidung der Baubereiche und die minimalen weiteren Festlegungen sollte es möglich sein, einen in die Topographie sowie das Orts- und Landschaftsbild gestalterisch guten und optimal eingepassten Baukörper mit den erwünschten Nutzungen zu realisieren.

Die Absicht der Gemeinde und der Initianten ist für die Realisierung der Hotelanlage einen Architekturwettbewerb durchzuführen.

5.1 Zonenplan 1:2'000 Chanzla

5.1.1 Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur

Die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur umfasst die vom Vorhaben baulich nutzbaren Flächen auf den Parzellen Nr. 286, 325, 329, 336 und 339. Die Bauzonenfläche beträgt ca. 34'244 m². Die bauliche Nutzbarkeit richtet sich nach Art. 46^{bis} des Baugesetzes und dem gleichzeitig erlassenen Generellen Gestaltungsplan.

Die Zonenfläche wird durch einen bestehenden Wald in einen grossen nördlichen und einen kleineren südlichen Teil geteilt. Im nördlichen Teil ist die Erstellung des Hotelkomplexes geplant. Auf dem südlichen, höher und auf einem natürlichen Geländeplateau gelegenen Teil sollen Aussen-

sportanlagen und Anlagen für die Erholung sowie ein kleines, öffentlich zugängliches, ganzjährig geöffnetes Bar-/ Imbisslokal erstellt werden können. Diese Aussensport- und Erholungsanlagen dienen den Hotelgästen und Besuchern für Anlässe, Aktivitäten und Erholung innerhalb der Hotelanlage. Synergien mit dem in der Nähe geplanten Freizeitpark werden soweit möglich genutzt.

Das Flachmoor „Rittel“ von lokaler Bedeutung (FM-12'344) wird durch die Ausscheidung der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur nicht tangiert.

5.1.2 Wohnzone 2

Die Fläche betrifft ein Teilstück der Parz. Nr. 329 im Umfang von ca. 1'141 m², welche im Eigentum der politischen Gemeinde Obersaxen steht und als Abtauschfläche dem Eigentümer der Parz. Nr. 286 übertragen werden soll. Gleichzeitig soll das Teilstück von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 umgezont werden.

Aus raumplanerischer Sicht muss ein Verbleib der Fläche in der Landwirtschaftszone oder die Zuweisung zur Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur als nicht ideal angesehen werden (kleine, steile Fläche; für Integration in das Hotelareal nicht interessant). Die Teilfläche steht, wie oben erwähnt, im Besitz der politischen Gemeinde Obersaxen, welche an einer Überbauung interessiert ist.

5.1.3 Forstwirtschaftszone

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur muss gegenüber dem Waldareal das Waldfeststellungsverfahren nach Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) durchgeführt werden.

Für die zwischen den beiden Bauzonenteilen der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur liegende Waldfläche wurde im Frühjahr 2009 die statische Waldgrenze festgestellt und aufgenommen. Die festgestellte Waldgrenze wurde in den Zonenplan übernommen und entsprechend bezeichnet. Das gesamte Waldareal gilt als Niederwald, weshalb der gesetzliche Waldabstand 5 m beträgt.

Auch der südliche auf der Parz. Nr. 325 liegende Wald grenzt an die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur. Gemäss Beurteilung des zuständigen Regionalforstingenieurs ist entlang der betroffenen Waldgrenze kein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Er begründet seine Beurteilung damit, dass die an den Wald angrenzende Bauzonenfläche gemäss Generellem Gestaltungsplan dem Bereich Umgebungsgestaltung zugewiesen wird, in welchem nur Kleinbauten und Anlagen möglich sind. Diese Bauten und Anlagen können mittels eines Waldservituts bewilligt werden. Entlang der südlichen Bauzonengrenze auf der Parz. Nr. 325 gilt demnach der dynamische Waldbegriff.

5.1.4 Landwirtschaftszone

Die Neuausscheidung der Forstwirtschaftszone bedingt kleine Korrekturen an der rechtskräftigen, angrenzenden Landwirtschaftszone. An Stellen, wo die Waldfläche verkleinert wird, wird die Differenzfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen. Da es sich teilweise um sehr kleine Flächen handelt, wird einfachheitshalber den gesamten betroffenen Parzellen die Landwirtschaftszone neu zugewiesen.

5.1.5 Übriges Gemeindegebiet

Damit die Aussensportanlagen im Gebiet „Cüwli“ realisiert werden können, muss der bestehende Weg verlegt werden, weshalb eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in das übrige Gemeindegebiet notwendig wird.

Gleichzeitig wird auch das ausserhalb des Planperimeters des Zonenplanes 1:2'000 Valata-Miraniga liegende Teilstück der Wegparzelle Nr. 1539 dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen (Umzonung von der Landwirtschaftszone).

5.1.6 Zone für Kultur, Sport und Erholung

Die Zone für Kultur, Sport und Erholung umfasst als überlagerte Nutzungszone die Grundnutzungszonen der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur (soweit nicht innerhalb des Bereichs Hochbauen I liegend) sowie die Forstwirtschaftszone und die Landwirtschaftszone, soweit die Parz.

Nr. 329 betroffen ist. Innerhalb der Zone für Kultur, Sport und Erholung wird die Möglichkeit geschaffen Einrichtungen für kulturelle Anlässe wie Skulpturenausstellungen, Gartenkonzerte, Themenwege usw., Aussensportanlagen inkl. den entsprechenden, notwendigen Einrichtungen wie Fangkörbe, Spielnetze, Abzäunungen, Windschutzeinrichtungen usw. sowie für die Erholung wie Spazierwege, Sitzbänke, Gartenlauben usw. zu erstellen.

5.1.7 Materialablagerungszone

Auf dem Areal der neuen Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur ist entlang der kantonalen Verbindungsstrasse eine Materialablagerungszone ausgeschieden. Die Materialablagerung ist bereits abgeschlossen und wird aufgehoben.

5.1.8 Wintersportzone

Im Zusammenhang mit der Überbauung der Parz. Nr. 329 müssen Teile der ausgeschiedenen Wintersportzonen aufgehoben oder verlegt werden. Die betroffenen Wintersportflächen dienen als Heimfahrtspisten und als Winterwanderwege.

Die Wintersportzone aus dem Gebiet „Plangga“ in Richtung „Chumma“ wird ersatzlos aufgehoben. Eine alternative Verbindung besteht über den nordöstlich liegenden Wirtschaftsweg.

Die Verbindung aus dem Gebiet „Plangga“ in Richtung Misanenga wird auf eine neue Linienführung zwischen Hotel und Wald verlegt. Sie wird an der schmalsten Stelle ca. 5 m breit ausgeschieden (Waldabstand zur Hotelbaute: 10 m), was für die Präparierung der Piste genügt.

Als neue Verbindung und Piste zur Talstation Misanenga wird eine Wintersportzone über das Gebiet „Cüwli“ ausgeschieden. Diese führt beim möglichen Verpflegungslokal vorbei.

Im Gebiet „Chanzla-An der Foppa“ wurden im Zuge der Bereinigungen und Anpassungen weitere Zwischenflächen der Wintersportzone zugewiesen.

Die Anpassungen und Bereinigungen in den Gebieten „Allmei“, „Inder Halta“ und „Hinder der Foppa“ sind Folge der genaueren Plangrundlagen und Anpassungen aufgrund der Erweiterung der Beschneigungsanlage.

5.2 Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Chanzla

Der Generelle Gestaltungsplan legt im Wesentlichen örtlich die Bereiche fest, wo die verschiedenen geplanten Nutzungen ausgeübt werden können. Es sind dies die folgenden Bereiche:

- Bereich Hochbauten I
- Bereich Hochbauten II
- Bereich Verkehr
- Bereich Bestockung
- Bereich Freihaltung Zufahrt
- Bereich Umgebungsgestaltung

Die Bedeutung der Gestaltungsbereiche und die zugelassenen Nutzungen und baulichen Massnahmen werden in Art. 46^{bis} Baugesetz definiert.

5.3 Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Chanzla

Die Änderungen des Generellen Erschliessungsplanes belaufen sich auf die Bezeichnung des Verkehrsanschlusses des Gebäudekomplexes und der neu ausgeschiedenen Wohnzone 2 an die kantonale Verbindungsstrasse und die notwendige Verlegung des Wirtschaftsweges im Gebiet „Cüwli“.

Der Verkehrsanschluss des Vorhabens an die kantonale Verbindungsstrasse wurde im Vorfeld der planerischen Anpassungen mit dem kantonalen Bezirkstiefbauamt Ilanz besprochen. Um einen gefahrlosen Anschluss der Hotelzufahrt an die kantonale Verbindungsstrasse zu gewährleisten, wurde der Anschluss möglichst weit nach oben in Richtung Miraniga verschoben. Von diesem Anschluss werden einerseits die Hotelzufahrt, die Besucherparkplätze und die Bushaltestelle und andererseits die Parkgarage erschlossen. Die beiden Erschliessungen sowie die Ausfahrt aus der Parkgarage werden im selben Knoten realisiert. Hingegen soll die Ausfahrt der Hotelzufahrt (Einbahnsystem) über den bestehenden

Wirtschaftsweg (von Misanenga in Richtung „Under Bär“) zum Anschluss an die kantonale Verbindungsstrasse geführt werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg im Gebiet „Cüwli“ führt durch die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur und muss in einem Teilbereich zur besseren Nutzung der Bauzonenflächen verlegt werden. Damit die Freihaltung des Wirtschaftsweges für die Bewirtschaftung der durch diesen Weg erschlossenen Grundstücke und die freie Begehrbarkeit sichergestellt werden kann, wird die neue Wegfläche im Generellen Gestaltungsplan mit dem Bereich Freihaltung Zufahrt versehen.

Bezüglich Erschliessung mit weiteren Infrastrukturen kann der Standort als voll erschlossen gelten. Die Wasserversorgung führt mit einer Hauptleitung durch den Standort und die Kanalisationsleitung ist entlang der kantonalen Verbindungsstrasse verlegt.

5.4 Anpassung und Ergänzung Baugesetz

5.4.1 Art. 46^{bis} Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur

Ausser dem Zonenzweck und den Nutzungen werden die zulässigen Dachformen und der Inhalt des separaten Generellen Gestaltungsplanes mit Umschreibung der einzelnen Bereiche festgelegt.

In der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur sind neben den in Art. 20 BauG definierten Dachformen zusätzlich auch Kuppel- und Flachdächer zulässig. Damit wird der vorliegenden Projektstudie Rechnung getragen. Am vorgesehenen Standort und der vorherrschenden Topographie entsprechend ist diese Abweichung aus ortsbildlicher und landschaftlicher Sicht vertretbar.

Bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) werden die Nutzungen gemäss Art. 46 Abs. 5 BauG (Hotelzone) und Art. 63 Abs. 4 BauG (Ausnützungsziffer) nicht angerechnet. Somit wird die Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur bezüglich BGF der bestehenden Hotelzone gleichgestellt. Die max. zu realisierende BGF wird für den Bereich Hochbauten I auf 19'000 m² und für den Bereich Hochbauten II auf 150 m² festgelegt. Die Ausnützungsziffer (AZ) über die gesamte Bauzonenfläche der Zone

für Hotel, Gesundheit und Kultur beträgt so 0.55 (Bauzonenfläche 34'244 m², max. mögliche BGF 19'000 m²). Wird nur der nördliche Bauzonenteil mit dem Hauptgebäude betrachtet, erreicht die AZ 0.76 (Bauzonenfläche 24'934 m², max. mögliche BGF 19'000 m²).

Mit der Festlegung der max. absoluten Höhe von 1'425 m ü.M. für die Hochbauten im Bereich Hochbauten I wird sichergestellt, dass die Gebäude die bestehende Topographie nur minimal überragen und sich die Bauten in das Gelände einfügen. Ausgehend von der Höhe des gewachsenen Terrains bei der kantonalen Verbindungsstrasse bis zum höchsten Punkt des Gebäudes beträgt die max. Gesamthöhe demnach ca. 40 m.

5.4.2 Art. 54^{bis} Zone für Kultur, Sport und Erholung

Da die Zone für Kultur, Sport und Erholung auch die Forstwirtschaftszone umfasst, wird in den Bestimmungen explizit daraufhingewiesen, dass das Bundesgesetz über den Wald (WaG) für mögliche Bauten und Anlagen einzuhalten ist und die erforderlichen Bewilligungen von den zuständigen Forstorganen eingeholt werden müssen. Somit wird die Berücksichtigung der forstrechtlichen Regelungen sichergestellt.

5.4.3 Art. 61 Zonenschema

Das Zonenschema wird mit der neugeschaffenen Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur ergänzt. Festgelegt werden die Grenzabstände, die Lärmempfindlichkeitsstufe und der Emissionsgrad. Für die übrigen Festlegungen wird auf den jeweiligen Artikel im Baugesetz verwiesen.

6. Umweltrechtliche Aspekte

6.1 Umweltverträglichkeitsbericht

Zum heutigen Zeitpunkt sind keine umweltrechtlich relevanten Aspekte erkennbar, welche die Erarbeitung eines Umweltberichtes resp. die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig machen.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Einpassung in das bestehende Gelände bewirkt, dass die baulichen Eingriffe und die Baute nur lokal wahrgenommen werden und auf das weitere Umfeld keine Störungen zu erwarten sind.

Aufgrund seiner Lage in einem natürlichen Geländeeinschnitt ist der zu erwartende grosse Gebäudekomplex nur von wenigen Orten der näheren und weiteren Umgebung einsehbar. Lokal wird sich die Einsehbarkeit hauptsächlich auf Teile der Fraktion Misanenga beschränken. Die Einsehbarkeit aus der Ferne wird sich vorwiegend auf die Siedlung Andiaast und das Skigebiet von Breil/ Brigels auf der gegenüberliegenden Talseite eingrenzen.

Bei der Planung und der Realisierung des Vorhabens ist ein besonderes Augenmerk auf eine hohe gestalterische und architektonische Qualität zu legen. Dies bedingt eine enge Begleitung der Investoren und der von Ihnen beauftragten Planungsfachleute.

6.3 Fauna und Flora

Eine Lebensraumkartierung von Fauna und Flora wurde bisher nicht vorgenommen. Die Gemeinde beabsichtigt, diese sobald als möglich nachzuholen, damit schutzwürdige Lebensräume nach Art. 14 Abs. 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) erkannt werden und allfällige Ersatzmassnahmen gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geplant werden können.

6.4 Materialbewirtschaftung

Bei der Realisierung des Vorhabens fällt durch den Aushub der Baugrube und den Abtrag des Hügels ein grosses Volumen an Aushubmaterial, welches abtransportiert und abgelagert werden muss, an. Nördlich, gegenüber des Vorhabens befindet sich die rechtskräftige Materialablagerungszone „Chumma“ mit einem Ablagerungsvolumen von rund 75'000 m³ (Gemeindeversammlungsbeschluss vom 9. März 2007, Regierungsbeschluss Nr. 611 vom 15. Mai 2007). Ein grosser Teil des Aushubmaterials

kann auf dieser Materialablagerungsstelle deponiert werden. Allfälliges restliches Aushubmaterial muss auf weitere konforme Ablagerungsstellen abgeführt werden.

6.5 Lärm

Für die Inbetriebnahme der westlich der geplanten Hotelanlage liegenden Materialablagerungszone „Chumma“ wurde von der Firma Tuffli & Partner AG, Ingenieure und Planer, Chur, am 4. Juli 2007 eine Lärmprognose erstellt (Beilage). Die Verfasser kommen in ihrer Beurteilung zu folgenden Schlüssen:

- Die ermittelten Beurteilungspegel für die Materialablagerung liegen unter den gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (LSV) geltenden Planungswerten für Industrie- und Gewerbelärm.
- Der Mehrverkehr aufgrund der Materialablagerung führt zu Mehrmissionen von <1 dB(A).

Aufgrund der Anordnung der Baubereiche innerhalb der Zone für Hotel, Gesundheit und Kultur liegen die nächsten lärmempfindlichen Räume minimal ca. 60 m von der Materialablagerungszone entfernt. Es sind somit keine Überschreitungen des Planungswertes zu erwarten.

Chur, 15. Dezember 2009 / Heinz Zaugg