



GEMEINDE OBERSAXEN

TEILREVISION ORTSPLANUNG Golf- und Freizeitanlage Dachli

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

STW AG FÜR
RAUMPLANUNG
KORNPLATZ 2
CH-7000 CHUR

Telefon 081 252 22 56
Telefax 081 252 52 40
E-Mail stw_ag@spin.ch

1	Ausgangslage	1
1.1	Kantonaler Richtplan	1
1.2	Regionaler Richtplan Surselva	1
1.3	Nutzungsplanung Gemeinde Obersaxen	2
1.4	Projekt Golf- und Freizeitanlage Dachli	2
1.4.1	Konzept, Generelles Vorprojekt	2
1.4.2	Vorprojekt	3
1.4.3	Bericht zur Umwelt	3
2	Ziele und Grundsätze	5
3	Nutzungspläne	6
3.1	Allgemein	6
3.2	Zonenplan	6
3.2.1	Golfplatzzone	6
3.2.2	Erholungszone (Freizeitanlage)	6
3.2.3	Parkierungszone	7
3.2.4	Landwirtschaftszone	7
3.2.5	Forstwirtschaftszone	8
3.2.6	Schutzzonen	8
3.3	Genereller Gestaltungsplan	9
3.3.1	Wirkung des Generellen Gestaltungsplanes	9
3.3.2	Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes	9
3.3.3	Elemente des GGP	9
3.4	Genereller Erschliessungsplan	11
3.4.1	Verkehr	11
3.4.2	Versorgung	12
4	Baugesetz	13
5	Mitwirkungsverfahren	14
5.1	Form und Mittel der gewählten Instrumente	14
5.2	Anliegen seitens der Bevölkerung	14
5.3	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	14
	Anhang 1 • Abkürzungen	15

1 Ausgangslage

1.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Graubünden (RIP GR) wurde vom Bundesrat am 19. September 2003 genehmigt. Die für die Gemeinde Obersaxen relevanten Aussagen im Zusammenhang mit dem Freizeit- und Golfplatzprojekt lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Gemeinde Obersaxen ist Teil des Raumtyps «Tourismusraum» und bildet zusammen mit Vella ein touristisches Hauptzentrum. Das touristische Angebot soll in den bereits intensiv genutzten Gebieten weiterentwickelt werden, wobei ökologische Aspekte zu berücksichtigen sind.
- Bezüglich Golfanlagen werden im RIP GR keine räumlichen Festlegungen gemacht, d.h. die überkommunale Abstimmung erfolgt im Rahmen der regionalen Richtplanung (vgl. Ziff. 1.2.).
- Im RIP GR werden hinsichtlich Landschafts- und Naturschutz verschiedene Festsetzungen getroffen bzw. Zwischenergebnisse formuliert. Mit der laufenden OP-Revision werden keine widersprechenden Festlegungen getroffen.

1.2 Regionaler Richtplan Surselva

Mit Beschluss vom 21. April 1998 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden eine Änderung des Richtplanvorhabens Nr. 2.540 «Konzept Golfanlagen». Das Konzept umfasste unter anderem eine 18-Loch Golfanlage im Gebiet «Armsch-Valata» in den beiden Gemeinden Flond und Obersaxen. Für das Richtplanvorhaben galt der Koordinationsstand Zwischenergebnis. Im Regierungsbeschluss wurde auf die noch unbereinigten Konflikte hingewiesen.

Am 15. März 2001 verabschiedete der Vorstand des Gemeindeverbands Surselva (GVS) eine Änderung des regionalen Richtplanes Nr. 2.540. Mit dieser Änderung wird ein Teil der vorgesehenen 18-Loch Golfanlage «Armsch-Valata» in eine Festsetzung überführt. Die Festsetzung umfasst die 9-Loch Golf- und Freizeitanlage Dachli. Der restliche Teil der Golfanlage verbleibt auf dem Koordinationsstand Zwischenergebnis. Da es sich nicht um eine konzeptionelle sondern um eine geringfügige Richtplanänderung handelte (Änderung des Koordinationsstandes), konnte sie praxisgemäss durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft genehmigt werden. Dies geschah mit Verfügung vom 9. Juli 2001 (Mitgeteilt am 23. Juli 2001). Die Zustimmung erfolgte mit Vorbehalten bezüglich der Ausgestaltung und Nutzung der Freizeitanlage und mit Hinweisen zur Verbesserung/Optimierung im Rahmen der Detailplanung.

Am 8. Dezember 2001 beschlossen die Delegierten des Gemeindeverbandes Surselva ein neues Richtplankonzept bezüglich Golfplätze in der Surselva. Das Konzept sieht in der Surselva zusätzlich zum Golfplatz «Selva/Se-drun» in der Gemeinde Tujetsch drei weitere Golfplätze in den Gemeinden Breil/Brigels, Obersaxen und Sagogn-Schluein vor. Mit Beschluss vom 19. November 2002 genehmigte die Regierung dieses «Konzept Golfanlagen» (regionaler Richtplan Nr. 2.540) mit diversen Auflagen und Vorbehalten sowie Vorgaben für die Folgeverfahren. Die verlangten Nachweise betreffend Finanzierung und Verfügbarkeit des Bodens wurden ausgearbeitet und werden bis zur Genehmigung der OP-Revision definitiv vorliegen.

1.3 Nutzungsplanung Gemeinde Obersaxen

Die Gemeindeversammlung von Obersaxen stimmte am 24. September 1993 einer Totalrevision der Ortsplanung zu. Am 26. September 1994 (Protokoll Nr. 2468) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden diese Totalrevision. Seither erfuhr die Nutzungsplanung der Gemeinde eine Reihe von Teilrevisionen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Golfanlage ist die im Jahr 2000 vorgenommene Ergänzung des Zonenplanes 1:10'000 von Bedeutung. Mit dieser Revision wurde das unterhalb von Egga gelegene Flachmoor von regionaler Bedeutung als Naturschutzzone ausgeschieden. Diese Änderung wurde von Regierung mit Beschluss vom 24. April 2001 genehmigt (Protokoll Nr. 644).

Mit der Teilrevision des Baugesetzes vom April 2001 stimmte die Gemeindeversammlung u.a. auch einem neuen Artikel 54^{bis} (Golfplatzzone) zu. Mit Entscheid vom 28. August 2001 (Protokoll Nr. 1382) sistierte die Regierung die Genehmigung dieser Bestimmung mit dem Hinweis auf die (noch) fehlende Golfplatzzone im Zonenplan.

Ausgangslage für die Teilrevision bildet somit in erster Linie die eingangs erwähnte OP Totalrevision vom 26. September 1994.

1.4 Projekt Golf- und Freizeitanlage Dachli

1.4.1 Konzept, Generelles Vorprojekt

Bereits im Rahmen der OP-Gesamtrevision wurde bei der Ausarbeitung des Leitbildes über die Realisierungsmöglichkeiten eines Golfplatzes diskutiert. Nachdem aber eine Umfrage unter der Bevölkerung ein negatives Ergebnis zeigte, wurde das Vorhaben nicht mehr weiter verfolgt. Ende der 90er-Jahre wurde die Idee eines Golfplatzes in Obersaxen von der IG Golf- und Freizeitanlage Dachli wieder aufgenommen. Ende 1999 lag ein Konzept sowie ein Generelles Vorprojekt für eine Golf- und Freizeitanlage im Gebiet Dachli vor. Dieses umfasste neben einer 9-Loch Golfanlage mit Driving Range, Chipping- und Putting-Green sowie einem Klubhaus auch verschiedene Freizeitanlagen wie Minigolf, Kinderspielfeld, Spiel- und Liegewiese etc.

Aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse im östlichen Bereich des Golfplatzes musste das Konzept nochmals angepasst werden. Dies hatte zur Folge, dass die Zufahrt und die Parkierung an den südlichen Rand und die Driving Range mit Klubhaus in den westlichsten Teil des geplanten Golfplatzes verlegt wurden.

1.4.2 Vorprojekt

Im Auftrage des «Förderverein Golf und Freizeitanlage Dachli» wurde das Generelle Vorprojekt ab dem Jahre 2000 durch den Golfplatzarchitekten John Chilver-Stainer, BSc, MICE aus Brig (VS), sukzessive weiter entwickelt und zu einem eigentlichen Vorprojekt ausgearbeitet. Nach der Vorprüfung und im Zusammenhang mit dem UVB erfolgten verschiedene Anpassungen. Die Nutzungsplanung basiert nun auf dem Projekt John Chilver-Stainer vom 21. Dezember 2002 (Plan 1:3000).

Die überarbeitete Golf- und Freizeitanlage wurde gegenüber dem Projekt, das Grundlage für die Vorprüfung darstellte, nochmals optimiert und verbessert. Die Optimierung des Projektes wurde dank der örtlichen Verschiebung und aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen Bauherrschaft, Golfplatzarchitekt und Umweltbeauftragter seit Beginn der Projektierungsarbeiten möglich. Dank der günstigen Topographie und eine das bestehende Gelände berücksichtigende Projektierung der Spielbahnen, sind nur gerade im Bereich der Greens, der Abschläge (Tees) und der Sandhindernisse (Bunker) geringfügige Geländeanpassungen mit entsprechend kleinvolumigen Erdbewegungen erforderlich. Mit der Verlegung der Parkierung, Clubhaus und der Freizeitanlage aus dem Gebiet «Chrumma Strich» in den Raum «Brunna» bleibt das ökologisch wertvolle Gebiet nördlich des zum Dachlensee führenden Güterweges unangetastet.

1.4.3 Bericht zur Umwelt

Parallel zur Projektentwicklung hat das Büro UmweltBeratungMonn, Camischolas – ebenfalls im Auftrage des «Förderverein Golf und Freizeitanlage Dachli» – eine Voruntersuchung im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass das Projekt als umweltverträglich bezeichnet werden kann, sofern die vorgeschlagenen Massnahmen zum Schutze der Umwelt getroffen werden. Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, müssen gemäss Art. 8 Abs. 2 der Verordnung über die Umweltschutzverträglichkeitsprüfung nur die Ergebnisse der Voruntersuchung in einem Bericht festgehalten werden und die Hauptuntersuchung entfällt.

Der Bericht zur Umweltverträglichkeit liegt seit Oktober 2000 vor (Bericht 200-1). Er wurde im Mai 2001 durch den Bericht «Wild, Jagd und Wald» (Bericht 200-1b) ergänzt. Seit Oktober 2003 liegt nun der abschliessende Bericht zur Umweltverträglichkeit vor (Bericht 200-3).

Ohne auf Einzelheiten einzugehen, können die im Bericht zur Umweltverträglichkeit gemachten Aussagen wie folgt zusammengefasst werden:

Luft

Die Luftschadstoff- und Lärmimmissionen sind sowohl während der Bauphase wie auch beim künftigen Betrieb der Golf- und Freizeitanlage gering und führen zu keiner relevanten Zunahme der Luftschadstoff- und Lärmimmissionen.

Wasser

Auf das Wasser hat das Projekt, bei sorgfältiger Bauausführung, keine relevanten Auswirkungen. Das Anlegen neuer sowie die Öffnung eingedolter Fliessgewässer führt zu einer deutlichen Verbesserung des heutigen Zustands. Der Wasserbezug für die Bewässerung der Golfanlage erfolgt ab dem öffentlichen Wassernetz der Gemeinde Obersaxen.

Boden

Durch die günstige Geländeform des Projektareals und einer guten Einbindung der Spielbahnen in die bestehende Topographie können die Erdbewegungen minimiert werden. Die baubedingte Beeinträchtigung der Bodenqualität lässt sich bei einer fachgerechten und schonenden Bauausführung stark minimieren.

Lebensräume

Ökologisch wertvolle Lebensräume wie Flachmoore und Trockenstandorte werden bestmöglich geschont. Für die Beeinträchtigung einiger kleinflächiger Flachmoorbereiche werden angemessene Ersatzmassnahmen geleistet. Die vorgesehenen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen kommen sowohl der Fauna wie auch der Flora zugute.

Wildlebensräume

Die an den Golfplatz angrenzenden Waldbereiche stellen gute Wildlebensräume dar. Das überarbeitete Projekt kommt die Golf- und Freizeitanlage gänzlich ausserhalb der für das Wild wertvollen Waldnischen zu liegen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen zum Schutz des Wildes wie z.B. die Ruhezone, darf davon ausgegangen werden, dass sich die Wildsituation im Projektbereich durch den Betrieb der Golf- und Freizeitanlagen nur unwesentlich ändern wird und die Jagd weiterhin im heutigen Rahmen ausgeübt werden kann.

Landschaft

Das Projektareal kommt grösstenteils in ein Landschaftsschutzgebiet von regionaler Bedeutung zu liegen. Dank einer guten Integration der Spielbahnen an das bestehende Gelände beschränken sich die Erdbewegungen vorwiegend auf die Flächen im Bereich der Abschlüge und der Greens. Die bestehenden Landschaftsstrukturen, die das heutige Landschaftsbild prägen, bleiben weitgehend bestehen.

Wald

Für die Realisierung der Golfanlage müssen rund 2'750 m² Wald gerodet werden. Anstelle einer Aufforstung werden Ersatzmassnahmen durch die Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen geleistet.

Landwirtschaft

Das Projektareal wird – soweit es sich um offene Flächen handelt – zur Zeit noch grösstenteils als Wies- und Weidelanland landwirtschaftlich genutzt. Nach Inbetriebnahme der Golf- und Freizeitanlage ist keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgesehen. Durch die Realisierung der Golf- und Freizeitanlage werden keine bäuerlichen Existenzen direkt bedroht.

Die innerhalb des Projektareals gelegenen Fruchtfolgeflächen (FFF) im Umfang von ca. 4.5 ha können unterteilt werden in tatsächliche FFF (ca. 2 ha), die vorwiegend der Kategorie «rückführbar» zugeordnet werden können, sowie Flächen im Umfang von 2.5 ha, die zwar als FFF bezeichnet werden, bei denen es sich aber tatsächlich um Moorflächen handelt und die auch als solche erhalten bleiben. Für letztere ist die Frage der Rückführung obsolet.

Erholung

Einzelne Abschnitte der durch das Golfareal führenden Wanderwege stehen nach Inbetriebnahme der Golfanlage nicht mehr zur Verfügung (vgl. auch Ziff. 3.4.1, Wanderwege). Für die aufgehobenen Abschnitte sind Ersatzrouten vorgesehen. Die im Winter über den Golfplatz führende Langlaufloipe kann weiterhin genutzt werden. Die Golf- und Freizeitanlage Dachli dient sowohl den Einheimischen als auch den Gästen zur Erholung.

Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Es werden eine ganze Reihe von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen getroffen. Sie sind in der Karte 1:2'500 im Anhang 5 zum UVB dargestellt. Soweit erforderlich finden diese Massnahmen Eingang in die Nutzungsplanung der Gemeinde Obersaxen. Es sind dies insbesondere:

- Ruhezone Dachli
- Naturschutzzone Chrachen und Halten (Grundnutzung)
- div. Naturschutzzonen im westl. Teil der Golfanlage (überl. Nutzung).

Weitere, zum Teil ausserhalb des Golfplatzperimeters gelegene Flächen, die nur noch extensiv genutzt werden, sind im Zonenplan nicht speziell ausgeschieden worden. Als Grundnutzung gilt weiterhin die Landwirtschafts- bzw. Forstwirtschaftszone. Andere Elemente wiederum fanden Aufnahme im Generellen Gestaltungsplan (z.B. Hecken, Einzelbäume etc.).

2 Ziele und Grundsätze

Zusammenfassend stehen bei der Ortsplanungsrevision folgende Ziele und Grundsätze im Vordergrund:

- Mit der Teilrevision der Ortsplanung Obersaxen sollen die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für die Realisierung der Golf- und Freizeitanlage Dachli geschaffen werden.
- Die Golf- und Freizeitanlage Dachli soll sich gut in die Landschaft einfügen und durch ökologische Ausgleichsmassnahmen sollen allenfalls entstehende Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.
- Die erforderlichen Rodungsflächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

3 Nutzungspläne

3.1 Allgemein

Die geplante Golf- und Freizeitanlage Dachli bedingt nicht nur eine Anpassung des Zonenplanes, sondern auch eine Ergänzung des Generellen Erschliessungsplanes sowie des Generellen Gestaltungsplanes. Die Darstellung der Pläne erfolgt im Massstab 1:2'000.

Durch die neue Linienführung der kantonalen Verbindungsstrasse zwischen Valata und Egga ist in diesem Bereich die geltende Grundordnung den neuen Gegebenheiten anzupassen.

3.2 Zonenplan

3.2.1 Golfplatzzone

Die neu geschaffene Golfplatzzone, im Sinne von Art. 54^{bis} BauG, umfasst das gesamte Golfplatzareal inkl. Driving Range, Übungsplätze etc. jedoch nicht die für die Freizeitanlage vorgesehene Fläche. Die Golfplatzzone umfasst eine Fläche von gesamthaft 18.1 ha. Nicht zur Golfplatzzone gehören die darin eingeschlossenen Forstwirtschafts- und Naturschutzzonen, die als Grundnutzung ausgeschieden wurden.

3.2.2 Erholungszone (Freizeitanlage)

Der Name «Golf- und Freizeitanlage Dachli» widerspiegelt die Philosophie, welche dem Vorhaben zu Grunde liegt. Ein konventionelles Golfangebot vermag dem Anspruch auf eine breite Attraktivitätssteigerung im Sommerhalbjahr nicht zu genügen. Gefragt ist ein weit gefächertes Angebot, das sowohl den Golfgästen als auch den nicht-golf-spielenden Gästen und den Einheimischen dient. Das wichtigste Kundensegment sind dabei die freizeit- und erholungssuchenden Familien.

Das für die Freizeitanlage Dachli bestimmte Areal wird der neu geschaffenen Erholungszone (Grundnutzung) zugewiesen. Sie umfasst eine ca. 8'120 m² grosse, nördlich der Driving Range gelegene Fläche. Die mögliche Nutzung dieser Zone steht im Detail noch nicht fest, richtet sich aber im Wesentlichen nach dem Grobkonzept «Freizeit» (vgl. Anhang 1 im UVB). Aufgrund der Zonenbestimmungen (vgl. Art. 53^{bis} BauG) stehen Anlagen für Ballspiele (Volleyball, Badminton, Minigolf etc.), Kinder- und Familienspielflächen im Vordergrund. Hingegen ist die Erstellung von Bauten (Hochbauten) nicht geplant. Zu diesem Zweck steht ein entsprechender Baubereich innerhalb der Golfplatzzone (vgl. auch Ziff. 3.3, Genereller Gestaltungsplan) zur Verfügung. Mit der Verlegung der Erholungszone an den Südrand des Golfplatzes fällt der ursprüngliche Konflikt mit der neu geschaffenen Ruhezone weg.

3.2.3 Parkierungszone

Am nordöstlichen Rand der Golfplatzzone wird eine Parkierungszone geschaffen. Sie dient sowohl Spielern als auch Besucherinnen und Benutzern der Freizeitanlage. Sie bietet Platz für ca. 60–70 Fahrzeuge. Bei Veranstaltungen, Turnieren etc. bestehen weitere Parkierungsmöglichkeiten auf dem Parkplatz der Bergbahnen Piz Mundaun. Die Parkierungszone weist eine Fläche von ca. 2'570 m² auf.

3.2.4 Landwirtschaftszone

Das Land in der Golfplatzzone wird heute von fünf Haupterwerbs- und sechs Nebenerwerbslandwirten bewirtschaftet. Die Auswirkungen des Golfplatzes auf die Landwirtschaft wurde – im Auftrag des Gemeindeverbandes Surselva für – alle drei geplanten Golfplätze von der AGROFUTURA untersucht. Gestützt auf diese Untersuchung kann festgehalten werden, dass kein Betrieb wegen dem Golfprojekt aufgegeben wird, sondern fehlende Nachfolge und/oder ungenügende Infrastruktur als Hauptgrund für eine all-fällige Betriebsauflösung im Vordergrund stehen.

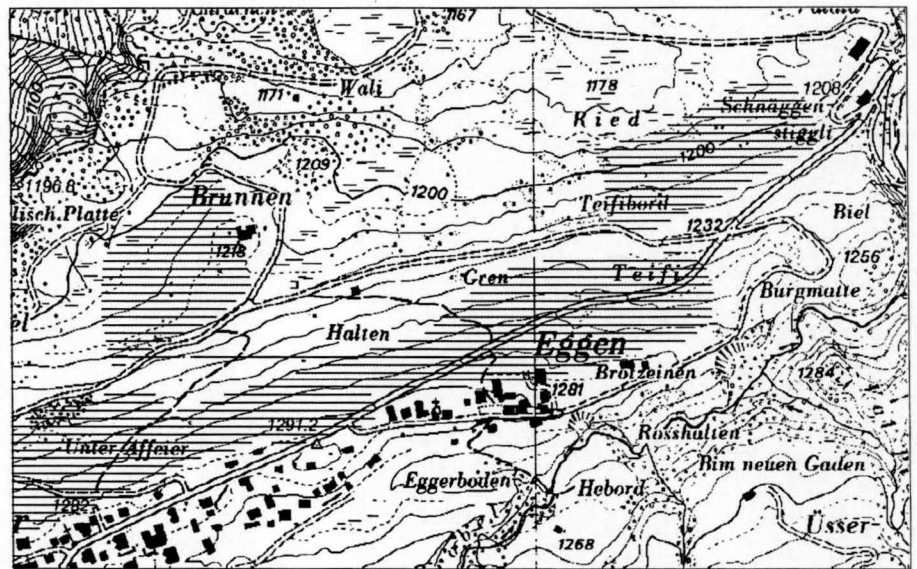


Abb. 1: Fruchtfolgefächern im Gebiet Golfanlage

Die bisherige Landwirtschaftszone wird um die Flächen der Golfplatzzone, Erholungszone und Parkierungszone reduziert. Die Spielbahnen 3 und 9 sowie die Driving Range und das Putting bzw. Pitching Green beanspruchen z.T. Fruchtfolgefächern. Diese Flächen sind rekultivierbar, d.h. sie sind bei Bedarf oder bei einer Aufgabe des Golfplatzes wieder in FFF umzuwandeln. Eine entsprechende Bestimmung wurde ins Baugesetz aufgenommen (Art. 54^{bis} Abs. 4 BauG). Bei einem Teil der den Gebieten «Brunnen» und «Schnaggenstiggli» bezeichneten FFF handelt es allerdings um Naturschutzflächen (Flachmoor), so dass eine Rekultivierung auch zu einem späteren Zeitpunkt kaum sinnvoll ist.

3.2.5 Forstwirtschaftszone

Waldfeststellung

Die Golfplatzzone grenzt in verschiedenen Teilbereichen an die Forstwirtschaftszone. Da weder die Golfplatzzone noch die Erholungszone oder die Parkierungszone Bauzonen darstellen, erübrigt sich ein förmliches Waldfeststellungsverfahren im Sinne von Art. 13 des Kantonalen Waldgesetzes (KWaG). Die zuständigen Forstorgane haben jedoch – auf Antrag der Gemeinde Obersaxen – eine Waldausscheidung vorgenommen, die im Wesentlichen den Waldrand im Bereich der Golfplatzzone parzellenscharf festlegt. Das Ergebnis dieser «Waldfeststellung» wurde durch den zuständigen Geometer aufgenommen und für die Projektierung der Golf- und Freizeitanlage weiter verwendet. Die Waldränder sind – obwohl festgestellt und vermessen – weiterhin dynamisch, d.h. es ist Sache der Betreiber der Golf- und Freizeitanlage dafür zu sorgen, dass die freien Flächen nicht einwachsen.

Rodung / Ersatzmassnahme

Zur Realisierung des Golfplatzes werden verschiedene kleinere Waldflächen beansprucht, insbesondere für:

- Spielbahn 1: 871 m²
- Spielbahn 6: 651 m²
- Spielbahn 7: 153 m²
- Spielbahn 8: 1'068 m²

Gesamthaft wird also eine Waldfläche von rund 2'743 m² gerodet. Als Ersatz für die Waldrodung ist nicht eine Aufforstung vorgesehen, sondern eine Ausgleichsfläche im Bereich der Parzelle 24 (westlich der Spielbahn 7). Die Pflege dieser Ausgleichsfläche wird im Betriebsreglement geregelt. Im Zonenplan wird diese Fläche im Umfang von ca. 4'000 m² einer Naturschutzzone zugewiesen.

Das Rodungsverfahren wird parallel zum Auflageverfahren der Nutzungsplanung durchgeführt. Damit ist ein koordinierter Verfahrensablauf gewährleistet.

3.2.6 Schutzzonen

Landschaftsschutz

Die Grenze der bisherigen Landschaftsschutzzone wurde an den Nordrand des Golfplatzareals verlegt. Sie ist über grössere Strecken identisch mit der nördlichen Grenze der Golfplatzzone.

Naturschutz

Das bereits zur Naturschutzzone gehörende Flachmoor von regionaler Bedeutung (als Grundnutzung ausgeschieden) wurde aufgrund der Detailkartierung den tatsächlichen Verhältnissen sowie an die Bedürfnisse der Golfanlage angepasst. Die Fläche ist gegenüber der rechtsgültigen Naturschutzzone grösser.

Als neue Naturschutzzone wurde die Ausgleichsfläche (vgl. Ausführungen unter Ziff. 3.2.5) auf Parzelle 24 bezeichnet.

Zusätzlich wurden noch einige kleinere Flachmoore von lokaler Bedeutung als überlagerte Naturschutzzone neu in den Zonenplan aufgenommen.

Ruhezone

Als Wildschutzmassnahme wurde ein grösseres zusammenhängendes Gebiet nördlich des Golfplatzes als Ruhezone bezeichnet. Es umfasst nun auch die ursprünglich für die Freizeitanlage vorgesehenen Flächen im Bereich der Parzellen Nr. 2, 6 und 7, insbesondere die ökologisch wertvollen Waldrandnischen. Die ursprüngliche Überlagerung von Ruhezone und Golfplatzzone fällt dahin. Auf die explizite Bezeichnung einer «Wildruhezone» wurde verzichtet, da gemäss Art. 52 Baugesetz Obersaxen, die Ruhezone u.a. auch die Lebensräume von Wild, schutzwürdigen Tieren und Pflanzen umfasst.

3.3 Genereller Gestaltungsplan

3.3.1 Wirkung des Generellen Gestaltungsplanes

Der Generelle Gestaltungsplan ist Bestandteil der Grundordnung. Er hat somit den gleichen Stellenwert wie der Zonenplan oder der Generelle Erschliessungsplan. Allfällige Änderungen unterliegen dem Verfahren gemäss Art. 15 BauG.

Die Gestaltungsplanung – und damit auch der Generelle Gestaltungsplan (GGP) – bildet, zusammen mit dem Baugesetz, insbesondere den Zonenvorschriften und dem Zonenplan, eine Einheit. Aus darstellerischen Gründen wurde im Falle der Golf- und Freizeitanlage Dachli der GGP als separater Plan ausgearbeitet.

Wie der Name besagt, handelt es sich beim GGP um einen «generellen» Plan. Die Lage der einzelnen Gestaltungselemente wird zwar bei der digitalen Planbearbeitung sehr genau festgelegt (im cm-Bereich) für die Umsetzung/Realisierung muss aber ein gewisser Handlungsspielraum gewährt werden, d.h. kleinere Verschiebungen von Spielbahnen, Bunker, Greens, Abschlägen etc. sollen bei der baulichen Ausführung noch möglich sein.

3.3.2 Inhalt des Generellen Gestaltungsplanes

Der Generelle Gestaltungsplan ordnet im vorliegenden Fall die Ausgestaltung des Golfplatzes mit seinen Spielbahnen, Hindernissen, Wasserflächen und weiteren Gestaltungselementen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um ein generalisiertes Abbild des Vorprojektes.

3.3.3 Elemente des GGP

Der GGP umfasst eine ganze Reihe von Gestaltungselementen. Eine Vielzahl davon sind selbstredend und bedürfen keiner weiteren Ausführungen. Bei anderen Gestaltungselementen sind jedoch Erläuterungen erforderlich:

Baubereich

Neue Hochbauten sind nur in den im GGP angegebenen Baubereichen zulässig. Innerhalb dieser Bereiche können Bauten erstellt werden, die im Zusammenhang mit der Nutzung von Golfplatz und Freizeitanlage stehen. Als mögliche Bauten kommen in Frage: Klubhaus mit Restaurant, Garderobe, Läden zum Verkauf/Verleih von Sportartikeln und einheimischen Produkten, Toilettenanlage etc. sowie überdeckte Abschläge im Bereich der Driving Range. Hinsichtlich Gestaltung der Bauten gelten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften des Baugesetzes der Gemeinde Obersachsen. Die beiden Baubereiche umfassen Flächen von 1'320 m² (Klubhaus) bzw. 250 m² (überdeckte Abschläge Driving Range).

Spielbahnbereich (Fairway, Rough), Abschlagbereich (Tee) Lochbereich (Green), Hindernis (Bunker)

Dies sind die eigentlichen Gestaltungselemente des Golfplatzes und die Spielflächen innerhalb des Golfareals. Deren ungefähren Lage und Ausdehnung wird im Generellen Gestaltungsplan festgelegt, wobei im ein gewisser Anordnungsspielraum für die Detailprojektierung und Ausführung bestehen bleibt; mit anderen Worten, das Zentrum eines Greens beispielsweise wird im GGP nicht koordinatengenau festgelegt.

Gewässerbereich

Die Anlage neuer Gewässer (Bach, See, naturnaher Tümpel) hat sich nach den örtlichen Gegebenheiten (Topographie) zu richten. Im GGP wird daher nur der Bereich angegeben, innerhalb dessen sich die künftigen Gewässer zu entfalten haben.

Erdbewegungen (Geländeabtrag, Geländeauftrag)

Die hauptsächlichen Erdbewegungen sind für die Gestaltung der Abschlag- und der Greenflächen nötig. Weitere Erdbewegungen sind im Bereich der Fairways sowie für den Bau von Clubhaus/Restaurant und Parkplatz erforderlich. Gesamthaft werden ca. 9'250 m³ Erdmaterial abgetragen/ausgehoben. Das Erdmaterial wird in der Regel direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe wieder eingebracht. Zugeführt wird Material im Umfang von ca. 4'000 m³. Die geplanten Erdbewegungen (inkl. diejenigen zur Anlage von Gewässern und Abhumusierung von Wegen u. dgl.) betreffen Flächen von gesamthaft 38'000 m². Im GGP werden jeweils Erdabtrag und Erdauftrag ausgewiesen. Die durchschnittliche Höhe des geplanten Erdabtrags beträgt zwischen 0.50 m und 1.50 m und diejenige des Erdauftrags 0.50 m.

Bepflanzung (Hecke/Feldgehölz/Einzel)

Für die Bepflanzung des Golfareals sind standortgerechte Bäume und Sträucher sowie Buschpflanzen vorgesehen. Die genaue Lagebezeichnung und Ausdehnung erfolgt erst im Bauprojekt. Im GGP sind die bestehende und künftige Bepflanzung als Hinweis eingetragen.

3.4 Genereller Erschliessungsplan

3.4.1 Verkehr

Erschliessungsstrasse (Zufahrt)

Die Erschliessung der Golf- und Freizeitanlage Dachli erfolgt ab der Kantonsstrasse (Abzweigung beim Punkt 1232 im Gebiet Teifi) über einen bestehenden Güterweg. Dieser wird mit einer staubfreien Deckschicht ausgestattet, aber nicht weiter ausgebaut. Da die Strassebreite aber kein Kreuzen von PWs zulässt, sind eine oder mehrere Kreuzungsstellen nötig. Die genaue Lage und die Ausdehnung wird im Strassenprojekt festgelegt.

Die Ausgestaltung des Anschlusses der Abzweigung von der Kantonsstrasse ist mit dem Tiefbauamt (Bezirk 6) abzusprechen. Der Anschluss bedarf der Genehmigung des Tiefbauamtes. Gemäss VP-Bericht vom 18. September 2002 wird eine Bewilligung in Aussicht gestellt.

Land- und Forstwirtschaftswege

Die im Golfplatzareal gelegenen Land- und Forstwirtschaftswege können weiterhin genutzt werden. Während des Betriebs des Golfplatzes sind allerdings zeitliche Einschränkungen bei der Benützung dieser Wege nicht zu vermeiden. Die Details sind im Betriebsreglement gemäss Art. 54^{bis} BauG zu regeln.

Wanderwege

Die bestehenden Wanderwege werden soweit möglich beibehalten. Im Bereich der Spielbahnen Nr. 6 bis Nr. 9 wird eine Verlegung des Wanderweges nötig.

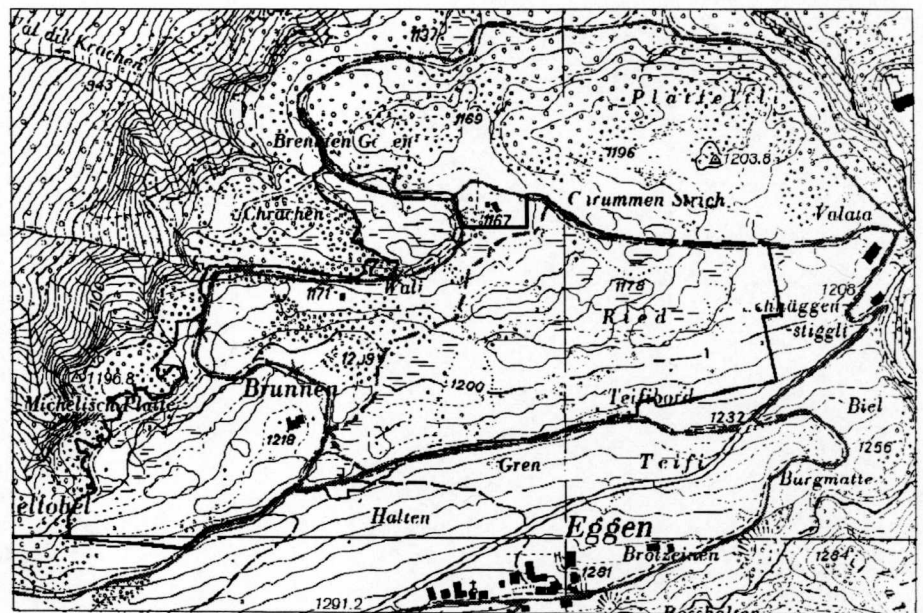


Abb. 2: Wanderwege im Gebiet Golfanlage

Die neue Linienführung zweigt vor der Spielbahn Nr. 6 von der Meliorationsstrasse ab und mündet nördlich des Parkplatzes wieder in den bestehenden Wanderweg. Konzeptionell entspricht die Fusswegverbindung der unten eingetragenen Verbindungslinie. Die vorhandenen Wanderwegverbindungen bleiben bestehen.

Langlaufloipe

Die bestehende Langlaufloipe wird beibehalten. Im rechtsgültigen Zonenplan wurde sie als Wintersportzone in die Nutzungsplanung aufgenommen. Aus diesem Grund wird sie nicht, wie dies von der Systematik her eigentlich angezeigt wäre, im Generellen Erschliessungsplan ausgewiesen sondern als Hinweis im revidierten Zonenplan dargestellt.

Parkierung

Der Parkplatzbedarf für die Golf- und Freizeitanlage variiert erheblich und ist bei Veranstaltungen bedeutend grösser als beim ordentlichen Betrieb. Es wurde daher eine Lösung angestrebt, die im Golfplatzkerngebiet nur die für den Normalbetrieb notwendige Anzahl von Parkplätzen vorsieht. Für Veranstaltungen, sowohl auf dem Golfplatz als auch im Zusammenhang mit der Freizeitanlage oder an Wochenenden, werden die im Sommerhalbjahr nicht genutzten Parkplätze der Bergbahnen (Valata/Surcuolm) einbezogen.

Der Parkplatzbedarf beträgt gemäss Erhebung der Initianten im «Normalbetrieb» ca. 30-40 Parkplätze. Dazu kommen ca. 20-25 Parkplätze für die Freizeitanlage Dachli. Gesamthaft sind ca. 60 Parkplätze vorgesehen. Diese sind direkt an der Erschliessungsstrasse und in unmittelbarer Nähe des Clubhauses/Restaurants vorgesehen.

Für Veranstaltungen werden ca. 120-150 Parkplätze benötigt. Die zusätzlichen Parkplätze stehen bei der Talstation der Piz Mundaun Bergbahnen zur Verfügung, d.h. der Bedarf kann problemlos abgedeckt werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Bergbahnen und den Betreibern des Golfplatzes ist in Vorbereitung. Bei Veranstaltungen ist zwischen Parkplatz und Golfplatz/Freizeitanlage der Einsatz eines Kleinbuses geplant.

ÖV

Die nächst gelegenen Haltestellen des ÖV sind in Valata und in Egga. Ob bei der Abzweigung der Zufahrtsstrasse zum Golfplatz eine zusätzliche Haltestelle eingerichtet werden kann, ist noch offen. Nachdem aber ohnehin der grösste Teil der Golfspieler mit dem Privatauto anreisen, kommt einer solchen Bushaltestelle nicht erste Priorität zu.

3.4.2 Versorgung

Wasserversorgung

Die Abschlüge und die Greens müssen bewässert werden. Dazu ist ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Obersaxen vorgesehen. Dies ist möglich aus dem Raum Egga mit Anschluss an die Bewässerungsanlage im Bereich des geplanten Parkplatzes. Aufgrund der hohen Druckverhältnisse lässt sich von diesem Punkt aus das gesamte Gebiet von Golfplatz und Freizeitanlage mit Wasser versorgen.

Der Wasserbedarf liegt zwischen 80 bis maximal 150 m³ pro Tag. Diese Wassermenge kann durch die Wasserversorgung Obersaxen problemlos geliefert werden (vgl. Schreiben Gemeindevorstand Obersaxen vom 25. Januar 2002, Anhang 3 UVB).

Abwasser

Von der Golf- und Freizeitanlage Dachli fällt nur wenig Abwasser an. Es handelt sich im Wesentlichen um das Abwasser der Bauten im Baubereich gemäss GGP, also Clubhaus, Restaurant, Garderobe, Toilettenanlage usw. Vom Baubereich aus ist eine Kanalisationsleitung bis in die Nähe der Einmündung der Zufahrtsstrasse in die Kantonssstrasse zu erstellen. Dort mündet sie in den Sammelkanal, der, dann zur Brücke im Valater-Tobel und schliesslich zur ARA auf der östlichen Seite des Valaterbaches führt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die aurax ag, Ilanz. Eine Anschlussmöglichkeit ans Stromversorgungsnetz besteht im Siedlungsgebiet Egga. Für das Klubhaus wird mit einem Anschlusswert von ca. 25 kW gerechnet. Aufgrund der peripheren Lage der bestehenden Trafostation und der daraus resultierenden grossen Distanz zum Golfgelände, ist deren Verlegung ins Siedlungsgebiet von Egga zwingend.

Kehricht

Die Entsorgung des Hauskehrichts erfolgt über die Sammelplätze sowie eine zentrale Sammelstelle für rezyklierbare Abfälle. Der Kehricht wird durch den Gemeindeverband Surselva gesammelt und in der Kehrichtverbrennungsanlage (KVA) Niederurnen verbrannt. Grünabfälle werden auf dem Golfplatzareal kompostiert und wieder verwertet.

4 Baugesetz

Wie bereits dargelegt, stimmte die Gemeindeversammlung im April 2001 einem neuen Artikel 54bis (Golfplatzzone) zu. Die Genehmigung dieser Bestimmung wurde durch die Regierung – aufgrund der noch fehlenden Golfplatzzone – ausgesetzt.

Der Artikel «Golfplatzzone» wird nun noch durch die beiden Absätze 3 und 4 ergänzt. In Absatz 3 wird die Rechtsgrundlage für ein Betriebsreglement geschaffen und dessen Zweckbestimmung sowie die Zuständigkeit zu dessen Erlass festgelegt. Der vierte Absatz regelt die Wiederherstellung des Golfplatzes insbesondere bezüglich der betroffenen Fruchtfolgeflächen.

Für den vorgesehenen Spielplatz wird neu eine Erholungszone (Art. 53bis) ins Baugesetz aufgenommen. Er bestimmt im Wesentlichen die in dieser Zone zulässigen Nutzungen und gibt den Gemeindevorstand Obersaxen die Möglichkeit zur zeitlichen Einschränkung des Betriebes (z.B. abends).

5 Mitwirkungsverfahren

5.1 Form und Mittel der gewählten Instrumente

Ausserhalb der eigentlichen Ortsplanungsrevision wurde die Bevölkerung sowohl von Seiten der Gemeinde Obersaxen als auch vom Golförderverein anlässlich verschiedener Gemeinde- und Orientierungsversammlungen informiert.

Mit allen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden Einzelgespräche geführt.

Die Auflage der Ortsplanungsrevision gemäss Art. 15 BauG und Art. 37 KRG erfolgte vom Montag, 2. Februar 2004 bis Dienstag, 2. März 2004

5.2 Anliegen seitens der Bevölkerung

Während der Auflage der Ortsplanungsrevision vom 2. Februar 2004 bis 2. März 2004 sind beim Gemeindevorstand Obersaxen keine Wünsche oder Anträge eingegangen.

5.3 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 3. April 2004 hat folgenden Planungsmiteln zugestimmt:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000 • Golf- und Freizeitanlage Dachli
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 • Golf- und Freizeitanlage Dachli
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 • Golf- und Freizeitanlage Dachli

Die Beschwerdefrist dauerte vom 13. April 2004 bis 3. Mai 2004. Sie wurde ordnungsgemäss im Amtsblatt Surselva (Fegl official Surselva) vom 8. April 2004 (Nr. 15) und im Amtsblatt des Kantons Graubünden vom 8. April 2004 (Nr. 14) publiziert.