



Gemeinde Obersaxen

Teilrevision Ortsplanung 1995

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN

1.1	Organisation des Planungsträgers	2
1.2	Ausgangslage	2
1.3	Ablauf der Planung	4
1.4	Information und Mitwirkung	4

2 INHALT UND ERGEBNISSE

2.1	Baugesetz	6
2.2	Zonenplan 1:2'000	6

ANHANG

Parzellenübersicht

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN

1.1 Organisation des Planungsträgers

Im September 1993 stimmte die Gemeinde Obersaxen der vorgelegten Totalrevision der Ortsplanung zu. Die Regierung des Kantons Graubünden wies in ihrem Entscheid vom 26. September 1994 (Protokoll Nr. 2468), gestützt auf Art. 37 a des Kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG), gewisse Teile zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück.

Der Gemeindevorstand zog für die angeordnete Teilrevision gemäss Art. 5 des Baugesetzes (BauG 94) die bestehende Planungskommission sowie den beauftragten Planer bei.

1.2 Ausgangslage

Die Regierung des Kantons Graubünden genehmigte am 26. September 1994 die Totalrevision der Ortsplanung mit folgenden Vorbehalten (für Einzelheiten vgl. Regierungsbeschluss Nr. 2468):

Baugesetz

- Art. 13 (Genereller Gestaltungsplan)
- Art. 23 (Waldabstand)
- Art. 61 (Zonenschema)

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

Die **Wohnbauzonen** (Dorferweiterungszonen und Wohnzonen) müssen um mindestens 6 ha reduziert werden. Das Amt für Raumplanung hat zu diesem Zweck, Bauzonenteile von insgesamt 18 ha in den neuen Zonenplänen gekennzeichnet und zwischenzeitlich als Nichtbauzone respektive als übriges Gemeindegebiet ausgeschieden.

Die von der Gemeinde beschlossenen 26 ha Baulandreserven sind gemäss den Ausführungen im zitierten Regierungsbeschluss mit Art. 15 lit. b im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) nicht zu vereinbaren. Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode ermittelt, welche für die Gemeinde Obersaxen ein voraussichtlicher Baulandbedarf von 1–1,3 ha pro Jahr, respektive von 15–19,5 ha in den nächsten 15 Jahren ergibt. Die ausgeschiedenen Reserven sind daher um 6,1–10,6 ha zu gross. Mit Rücksicht auf die starke Fraktionierung der Siedlungen von Obersaxen wird die **minimal erforderliche Reduktion auf 6,1 ha bzw. (abgerundet) 6 ha festgesetzt**. Die Ansetzung eines noch tieferen Reduktionsumfanges rechtfertigt sich – nach Auffassung der Regierung – nicht, weil die nach der üblichen Trendmethode ermittelte Bedarfsprognose von 15–19,5 ha wohl als zu optimistisch einzustufen ist, da sie teilweise ebenfalls von der boomartigen Entwicklung des letzten Jahrzehnts mitgeprägt ist.

Diese Reduktion ist primär in Bauzonenteilen vorzunehmen, die das Kriterium der **„weitgehenden Überbauung“** im Sinne von Art. 15 lit. a RPG **nicht** oder **am wenigsten erfüllen** und gemäss Untersuchung zum Überbauungs- und Erschliessungsstand (UEB) als nicht überbaut ausgewiesen sind.

Für eine Reduktion der in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen Wohnbauzonen kommen folgende Fraktionen und den entsprechenden Flächen in Betracht:

- San Marti	0,81 ha
- Tschappina	2,25 ha
- Mira	7,05 ha
- Pilavarda	0,4 ha
- Janggahüs	0,25 ha
- Giraniga	0,47 ha
- Tobel	0,73 ha
- Meierhof	1,56 ha
- Miraniga	0,94 ha
- Lorischi Boda	0,6 ha
- Misanenga	1,47 ha
- Affeier	0,35 ha
- Egga	0,89 ha
- Platenga	0,29 ha

Diese Gebiete im Umfang von insgesamt 18 ha wurden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde Obersaxen zur Neu Beurteilung zurückgewiesen.

Die **Parkierungszone Meierhof** auf den Parzellen Nr. 521 und 522 ist, gestützt auf den Entscheid der Regierung vom 26. September 1994, mit verschiedenen Auflagen im Hinblick auf eine Baugesuchseinreichung (Bauprojekt) verbunden.

Eine **Ersatzaufforstung** im Gebiet Mira muss für die Rodungsbewilligungen (Regierungsbeschluss Nr. 2265 vom 7. September 1981 und Nr. 327 vom 6. Februar 1989) der Deponie Tschafraffa/Mira vorgenommen werden. Die betroffene Fläche ist als Wald (Forstwirtschaftszone) und nicht mehr als Landwirtschaftsfläche in den Zonenplan aufzunehmen.

Die **Landwirtschaftszone** im Tiertobel (am nördlichen Rand des Zonenplanes 1:2'000 Valata-Miraniga) ist fälschlicherweise in das Gemeindegebiet von Obersaxen einbezogen worden. Dieses fragliche Gebiet liegt im Gemeindegebiet Waltensburg/Vuorz und ist Wald (Forstwirtschaftszone). Es ist daher ein rein plandarstellerischer Fehler, eine Anpassung erübrigt sich.

• **im Zonenplan 1:10'000**

Die kleinen Vorbehalte und Auflagen im Speziellen betreffend Natur- und Quellschutzzonen wo Begutachtungen vor Ort und zusätzliche Abklärungen notwendig sind. Diese Änderungen werden anschliessend an die Überarbeitung des Zonenplanes 1:2'000 vorgenommen.

• **im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000**

Die einzelnen Auflagen werden zusammen mit dem Zonenplan 1:10'000 überarbeitet.

1.3 Ablauf der Planung

Mit dem Regierungsbeschluss vom 26. September 1994 über die Teilgenehmigung der Totalrevision der Ortsplanung wurde die Gemeinde aufgefordert den nichtgenehmigten Teil neu zu überarbeiten.

In der ersten Sitzung vom 26. Oktober 1994 mit dem Gemeindevorstand und der Planungskommission wurde das weitere Vorgehen bestimmt. Die siebenköpfige Planungskommission der Ortsplanung – an der GV vom 11. August 1989 gewählt – wurde für diese Überarbeitung in der bisherigen Form beibehalten.

An der zweiten Sitzung vom 19. Januar 1995 wurde den Vertretern des Gemeindevorstandes und der Planungskommission von Seite des beauftragten Planungsbüros erste Nichteinzonungsvorschläge unterbreitet.

Am 6. Februar 1995 fand mit dem gesamten Gemeindevorstand und der Planungskommission die dritte Sitzung statt. Zur Durchberatung lagen konkrete Vorschläge zur Nichteinzonung vor.

Die vierte gemeinsame Besprechung vom 23. Februar 1995 diente zur letzten Bereinigung der Flächenbestimmung und des Baugesetzes vor der öffentlichen Auflage.

Am 6. Juni haben Gemeindevorstand und Planungskommission über die 23 eingegangenen Wünsche und Anträge beraten und die erforderlichen Entscheide gefällt.

Am 7. Juli 1995 stimmte die Gemeindeversammlung von Obersaxen folgenden Planungsmitteln zu:

- Baugesetz (Art. 9bis, Art. 23, Art. 61, Art. 65, Art. 68 und Art. 73bis)
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Innertobel
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Meierhof – St. Joseph
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Valata – Miraniga.

Der Entscheid der Gemeindeversammlung wurde gemäss Art. 37a KRG am 14. Juli 1995 im Fegl official / Amtsblatt Surselva, Nr. 28 ordnungsgemäss publiziert und auf die Beschwerdemöglichkeit hingewiesen.

1.4 Information und Mitwirkung

Der Regierungsbeschluss der Totalrevision (RB Nr. 2468) wurde im Fegl official / Amtsblatt Surselva, Nr. 41 vom 14. Oktober 1994, Seite 21, der Bevölkerung in einer Zusammenfassung und mit dem Hinweis der möglichen Einsicht auf der Gemeindekanzlei bekanntgegeben.

Den betroffenen Grundeigentümern der 18 ha Nichtbauzone wurden am 9. November 1994 von der Gemeinde mittels eines Schreibens über die nötige Reduktion der Bauzone informiert und in einer Umfrage bezüglich der Nutzungsabsichten ihrer Grundstücke befragt.

Die öffentliche Auflage der Teilrevision – gestützt auf Art. 37 KRG und Art. 15 BauG – erfolgte vom 20. März 1995 bis 20. April 1995 in der Gemeindekanzlei in Obersaxen Meierhof. Während der Auflagezeit fanden zwei Sprechstunden mit Vertretern der Gemeinde und dem Planer für Auskünfte und allfällige Fragen statt und zwar an folgenden Daten:

Freitag, 31. März 1995, 14.00 – 17.00 Uhr

Dienstag, 18. April 1995, 09.00 – 12.00 Uhr

Von dieser Möglichkeit machten gesamthaft über zwanzig Personen Gebrauch.

Es lagen zur Einsicht auf:

- Baugesetz
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Innertobel
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Meierhof – St. Joseph
- Zonenplan mit Gestaltungselementen 1:2'000, Valata – Miraniga
- Planungs- und Mitwirkungsbericht.

Während der Auflagefrist gingen bei der Gemeinde 23 Eingaben (Wünsche und Anträge) ein. Naturgemäss wurde praktisch in allen Fällen ein Verzicht auf die Zuweisung zur zweiten Nutzungsetappe bzw. zum übrigen Gemeindegebiet verlangt. Diesen Wünschen konnte in der Regel nicht entsprochen werden, da sonst die von der Regierung verlangte Reduktion der Bauzonengrösse um wenigstens 6 ha nicht mehr möglich gewesen wäre. Einzig im Gebiet zwischen Meierhof und Markal wurden aufgrund des Siedlungscharakters, des Erschliessungsstandes und nach eingehender Diskussion die Parzellen 397, 399, 449 und 450 in der Dorferweiterungszone belassen und nicht der zweiten Nutzungsetappe zugeteilt. Die Entscheide des Gemeindevorstandes wurde den Betroffenen schriftlich mitgeteilt. Eine Weiterzugsmöglichkeit gegen diese Entscheide ist aufgrund des geltenden kantonalen Rechts nicht möglich. Eine Beschwerdemöglichkeit ist erst gegen einen allfälligen positiven Beschluss der Gemeindeversammlung zulässig.

2. INHALT UND ERGEBNISSE

2.1 Baugesetz

Das Baugesetz (BauG 93) wurde bezüglich folgender Bestimmungen angepasst:

- I. Allgemeines
 - Nutzungsetappen Art. 9bis
 - Wald-, Gewässer- und Strassenabstand Art. 23
- II. Grundlagen
 - Zonenschema Art. 61
 - Spezielle Abstandsvorschriften Art. 68
 - Geschützte und erhaltenswerte Bauten Art. 73bis

geändert und/oder angepasst.

Die Bestimmung der **Nutzungsetappierung** (Art. 9bis) ist neu und muss als Folge des Regierungsbeschlusses (RB Nr. 2468) über die Nichteinzonung respektive Verweis in die zweite Nutzungsetappe von mindestens 6 ha eingeführt werden. Sie definiert die Nutzungsetappen sowie die Anforderungen für die Aufnahme der zweiten Nutzungsetappenteile in die Bauzone.

Der **Waldabstand** (Art. 23 Abs. 1) wird mit Verweis auf das kantonale Mindestmass festgelegt, da zur Zeit die kantonale Forstgesetzgebung revidiert wird (vgl. RB Nr. 2468).

Im **Zonenschema** (Art. 61) sind die Emissionsgrade von Hotelzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen den neu festgelegten oder verlangten (vgl. RB Nr. 2468) Empfindlichkeitsstufen angepasst.

Mit dem Nachtrag der Anbauten in den **speziellen Abstandsvorschriften** (Art. 68 Abs. 3) werden für die Bewilligungspraxis der Gemeindebehörde Unklarheiten aufgehoben.

Die bis jetzt im Zonenplan eingetragenen, aber im Baugesetz noch fehlenden Bestimmungen über die **geschützten und erhaltenswerten Bauten** sind in Art. 73bis festgehalten (vgl. RB Nr. 2468).

2.2 Zonenpläne mit Gestaltungselementen 1:2'000

Gemeindevorstand und Planungskommission versandten den betroffenen Grundeigentümer der 18 ha ein Fragebogen. Ziel dieser Umfrage war es, die Überbauungsabsichten der Eigentümer zu erfahren und die Bauzonenreduktion durch freiwillige Zuweisung der geforderten 6 ha Bauland in die Reservezone respektive in die zweite Nutzungsetappe zu erreichen.

Die Auswertung der zurückerhaltenen Fragebogen (75 %) war ernüchternd: Lediglich sechs Eigentümer mit einer anrechenbaren Fläche von 0,8 ha stimmen einer freiwilligen Zuweisung zur zweiten Nutzungsetappe zu. Der überwiegende Teil beabsichtigt in den nächsten fünf Jahren gesamthaft 12 ha Land zu überbauen.

Aufgrund der Auswertung dieser Umfrage kommen im weitgehend nicht überbauten Gebiet folgende Nichteinzonungskriterien als Entscheidungshilfe zum Tragen:

- Freiwillige Nichteinzonung
- Konflikte mit Waldareal (massgebend: Waldausscheidung des Kreisforstamtes)
- Unzulässige Kleinbauzonen
- Erschliessungsgrad (a.H.: Untersuchung zum Überbauungs- und Erschliessungsstand in den Bauzonen 1992)
- Grundeigentümer mit mehreren oder grossen Parzellen
- Verteilung auf einzelne Fraktionen
- Planerisch zusammenhängende Gebiete

Die zuständige Gemeindebehörde hat, gestützt auf die Vorschläge des Planers, ihrer Ortskenntnisse und unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien entschieden, wo die geforderte Bauzonenreduktion erfolgen soll.

Primär wurden die verlangten Flächen in die zweite Nutzungsetappe verwiesen, ausgenommen zwei kleinere Flächen in den Fraktionen Janggahüs und Tobel, die im übrigen Gemeindegebiet verbleiben.

a) Zonenplan Innertobel

- San Marti 0,21 ha
 - 2. Nutzungsetappe W2
- Tschappina 1,19 ha
 - 2. Nutzungsetappe W2

b) Zonenplan Meierhof – St. Joseph

- Mira 1,29 ha
 - 2. Nutzungsetappe W2
- Pilavarda 0,31 ha
 - 2. Nutzungsetappe DE
- Janggahüs 0,08 ha
 - Übriges Gemeindegebiet
- Giraniga 0,35 ha
 - 2. Nutzungsetappe W2
- Tobel 0,25 ha
 - 2. Nutzungsetappe DE
 - Übriges Gemeindegebiet

- Meierhof 0,88 ha
- 2. Nutzungsetappe W2

c) Zonenplan Valata – Miraniga

- Miraniga 0,17 ha
- 2. Nutzungsetappe W2
- Lorsch Boda 0,43 ha
- 2. Nutzungsetappe W2
- Misanenga 0,77 ha
- 2. Nutzungsetappe DE
- 2. Nutzungsetappe W2

Details sind aus der tabellarischen Zusammenstellung im Anhang ersichtlich.

Die Bauzonengrösse wurde somit um gesamthaft 5.95 ha reduziert und die von der Regierung geforderte Verkleinerung von 6 ha konnte erfüllt werden.