



GEMEINDE OBERSAXEN

TEILREVISION 2002
Baugesetz und Zonenplan

PLANUNGS- UND MITWIRKUNGSBERICHT

1	PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Revisionspunkte	1
2	Nutzungspläne	1
2.1	Zonenplan 1:2'000 Meierhof	1
2.2	Genereller Erschliessungsplan	2
3	Baugesetz	2
4	Mitwirkungsverfahren	3
4.1	Form und Mittel der gewählten Instrumente	3
4.2	Anliegen seitens der Bevölkerung	3
4.3	Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	4

1 PLANUNGSABLAUF UND -VERFAHREN

1.1 Ausgangslage

Am 26. September 1994 (Protokoll Nr. 2468) genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Obersaxen am 24. September 1993 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung mit Vorbehalten und Hinweisen. Die von der Regierung verlangte Reduktion der Bauzonen um gesamthaft 6 ha wurde von der Gemeinde zwischenzeitlich beschlossen und durch die Regierung mit Beschluss vom 27. November 1995 (Protokoll Nr. 2932) genehmigt. In den Hauptzügen ist diese Ortsplanung heute noch rechtsgültig.

Am 24. April 2001 genehmigte die Regierung die von der Gemeindeversammlung Obersaxen am 25. August 2000 beschlossenen Änderungen von Baugesetz und Zonenplan und schliesslich genehmigte die Regierung am 28. August 2001 eine Teilrevision des Baugesetzes, wobei die Bestimmung zur Golfplatzzone (Art. 54bis) bis zum Vorliegen einer Golfplatzzone von der Genehmigung sistiert wurde.

1.2 Revisionspunkte

Die Revision der Ortsplanung betrifft sowohl das Baugesetz als auch den Zonenplan 1:2'000. Es handelt sich dabei um Änderungen und Anpassungen die im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Erschliessungsreglemente und einem konkreten Projekt der Bergbahnen Obersaxen stehen. Es sind dies Revisionspunkte, die zusätzlich zur neu geschaffenen Golfplatzzone notwendig geworden sind.

2 Nutzungspläne

2.1 Teilzonenplan Meierhof 1:2'000

Die Bergbahnen Obersaxen AG beabsichtigt die Betriebsgebäude an der Talstation neu zu organisieren und den neuen technischen Abläufen anzupassen. Dabei stellte sich heraus, dass die in der Touristikzone zur Verfügung stehende Fläche für die heutigen Bedürfnissen nicht mehr zu genügen vermag. Insbesondere soll der bestehende Kassakontainer durch ein eigentliches Betriebsgebäude mit Kassaräumen, Büroräumlichkeiten, Ski-Servicestation, Skiräumen, WCs, Lagerräumen etc. ersetzt werden. Dazu wird auch der Platz nördlich des bestehenden Kassakontainers beansprucht.

Die Zonenplanrevision sieht daher vor, dass ein kleiner Teil der angrenzenden Parkierungszone in die Touristikzone umgezont wird. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 880 m². Die Touristikzone umfasst nun eine Fläche von gut 4'200 m² und die Parkierungszone eine solche von knapp 2'700 m². Zur Erlangung von Entwürfen für ein neues Betriebsgebäude wurden an verschiedene Architekten Studienaufträge erteilt. Als Grundlage für die Projektierung wurde die jetzt vorliegende, neue Abgrenzung der Touristikzone gewählt. Das Ergebnis dieser Studienaufträge dürfte bis Ende Jahr feststehen.

Durch diese Umzonung wird die Parkierungszone zwar geringfügig reduziert, den Bergbahnen stehen aber weiterhin genügend Parkplätze zur Verfügung, so dass die im Zusammenhang mit dem Konzessionierungsverfahren gemachten Auflagen bezüglich Parkierung nach wie vor erfüllt sind.

2.2 Genereller Erschliessungsplan

Die vorgesehene Änderung des Zonenplanes erfordert keine Anpassung des Generellen Erschliessungsplanes (GEP).

3 Baugesetz

Die meisten Änderungen betreffen das Kapitel 6 des geltenden Baugesetzes. Diese Bestimmungen (Art. 75 ff.) entsprechen teilweise nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung und sollen, zusammen mit den entsprechenden Erschliessungsreglementen der Gemeinde, an das Musterbaugesetz 99 (MBauG99) angepasst werden.

Art. 46 Hotelzone

Dieser Artikel wird mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt, der für Hotelnutzungen gewisse Erleichterungen mit sich bringt. Insbesondere werden allgemeine Nutzungen, wie Aufenthalts- und Seminarräume, Anlagen im Fitness- und Wellnessbereich nicht mehr zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet. Damit soll die Hotellerie einen Anreiz erhalten, ihre Infrastruktur zu verbessern.

Art. 75 bis Art. 82

Verschiedene kleinere Änderungen und Ergänzungen. Materiell sind die Abweichungen gegenüber dem geltenden Recht minim.

Art. 83 Erschliessungsabgaben

Es wird unterschieden zwischen Beiträgen (Mehrwertbeiträge) und Gebühren (Anschlussgebühren, Grundgebühren und Mengengebühren).

Art. 84 Abgabepflicht

Diese Bestimmung regelt, wer jeweils abgabepflichtig ist, wobei auch komplexere Verhältnisse mit Liegenschaftswechsel etc. berücksichtigt werden.

Art. 85 Gesetzliches Pfandrecht

Dieser Artikel ersetzt die bisherigen Bestimmungen von Art. 92. Er regelt zudem die Eintragung des Pfandrechtes im Grundbuch.

Art. 86 Mehrwertbeiträge bis Art. 91 Abfallgebühren

Diese Bestimmungen regeln die einmaligen und die wiederkehrenden Abgaben. Sie entsprechen den jeweiligen Artikeln im Musterbaugesetz und bilden die Rechtsgrundlagen für den Erlass der jeweiligen Erschliessungsreglemente.

Art. 92 Private Erschliessungsanlagen

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 82. Neu ist, dass private Erschliessungsanlagen auch Dritten zur Verfügung gestellt werden müssen, wobei die Gemeinde den Kostenanteil der angeschlossenen Grundstücke festlegt.

4 Mitwirkungsverfahren

4.1 Form und Mittel der gewählten Instrumente

Aufgrund der doch geringfügigen Änderungen, die zudem teilweise gestützt auf Angaben der direkt betroffenen Grundeigentümerin erfolgten, wurde auf eine umfassende Orientierung der Öffentlichkeit bisher verzichtet. Über den Geschäftsvorgang wurde jeweils an der Gemeindeversammlung orientiert.

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision, im Sinne von Art. 13 BauG und Art. 37 KRG erfolgte vom 21. Oktober 2002 bis 21. November 2002.

4.2 Anliegen seitens der Bevölkerung

Während der Auflage der Ortsplanungsrevision vom 21. Oktober 2002 bis 21. November 2002 sind beim Gemeindevorstand Obersaxen keine Wünsche oder Anträge eingegangen.

4.3 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung Obersaxen hat am 29. November 2002 folgenden Planungsmitteln zugestimmt:

- Baugesetz, Teilrevision 2002
- Teilzonenplan Meierhof 1:2'000

Die Beschwerdefrist gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss dauerte vom 16. Dezember 2002 bis 6. Januar 2003. Sie wurde ordnungsgemäss im Amtsblatt der Gemeinde (Amtsblatt der Surselva/Fegl ufficial) vom 13. Dezember 2002 publiziert.

7000 Chur, Dezember 2002/Sr