

Kanton Graubünden
Gemeinde Obersaxen Mundaun



Teilrevision Ortsplanung
Brunna

Genehmigung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Projekt
Obersaxen Mundaun, Teilrevision Ortsplanung Brunna
Projektnummer: 27039
Dokument: Planungs- und Mitwirkungsbericht

Auftraggeber
Gemeinde Obersaxen Mundaun

Bearbeitungsstand
Stand: Genehmigung
Bearbeitungsdatum: 29. August 2017

Bearbeitung
STW AG für Raumplanung, Chur (Anouk Federspiel)

z:\gemeinde\obersaxen\27039_optr_brunna\01_rap\02_resultate\04_pmb\20170829_pmb_optr_brunna_genehmigung.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Auftrag / Organisation	4
3.	Planungsablauf / Verfahren	4
3.1	Vorprüfung	5
3.2	Öffentliche Auflage	5
3.3	Gemeindeversammlung	5
4.	Planungsgrundlagen	5
4.1	Kantonaler Richtplan	6
4.2	Regionaler Richtplan	6
4.3	Projekt Golfplatz	6
5.	Nutzungsplanung	7
5.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	7
5.2	Änderungen Projekt Golfplatz Dachli	7
5.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	8
5.4	Anpassung Nutzungsplanung	8
5.4.1	Zonenplan 1:2'000 Brunna	9
5.4.2	Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Brunna	10
5.4.3	Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Brunna	11
1.	Anhang: Auswertungstabelle Vorprüfungsbericht	13



1. Ausgangslage

Mit RB Nr. 484 vom 26.04.2005 wurde die Teilrevision der Ortsplanung Dachli genehmigt und damit die nutzungsplanerischen Grundlagen für die Realisierung eines Golfplatzes geschaffen. Die Parzelle Nr. 51, welche im Eigentum des Landwirten Enrico Sax steht, liegt inmitten des genehmigten Golfplatzes. Auf der Parzelle Nr. 51 soll nun ein neuer Schafstall für den landwirtschaftlichen Betrieb von Herrn Sax erstellt werden. Diverse Abklärungen über einen alternativen Standort haben stattgefunden. Die Standortevaluation hat ergeben, dass die Parz. Nr. 51 für den Neubau des Schafstalles am geeignetsten ist. Dies unter der Bedingung, dass ein Golfplatz auch mit dem neuen Schafstall betrieben werden kann. Da ein landwirtschaftlicher Betrieb in der Golfplatzzone nicht zonenkonform ist, müssen die raumplanerischen Grundlagen entsprechend dem vorgesehenen Projekt angepasst werden.

2. Auftrag / Organisation

Mit der Teilrevision der Ortsplanung Brunna wurde die STW AG für Raumplanung, Chur beauftragt (Projektleiterin Anouk Federspiel).

Die Arbeiten zur Teilrevision innerhalb der Gemeinde Obersaxen Mundaun werden durch Frau Anita Zollet-Bianchi vom Bauamt Obersaxen Mundaun, und durch den Gemeindepräsidenten Ernst Sax begleitet und koordiniert.

Die Projektverantwortlichen werden durch den Grundeigentümer Enrico Sax sowie dem Architekten Hanspeter Buchli gebildet.

3. Planungsablauf / Verfahren

7. Januar 2016	Vorabklärung Amt für Raumentwicklung zur Golf - bzw. Erholungszone auf Parz. Nr. 51
23. Februar 2017	Startsitzung und Besprechung der benötigten Unterlagen zusammen mit der Gemeinde und den Projektverantwortlichen
18. April 2017	Abklärungen bezüglich Verfahren mit dem Amt für Raumentwicklung und der STW AG



8. Mai 2017 Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeindevorstand zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage

22. Mai 2017 - Öffentliche Auflage
20. Juni 2017

3.1 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung (VP) beim Amt für Raumentwicklung, welche am 19. Mai 2017 eingeleitet und mit Bericht vom 31. Juli 2017 abgeschlossen wurde, wurden verschiedene Hinweise, Bemerkungen und Vorbehalte geäussert. Eine Tabelle mit den Anmerkungen der Fachstellen und deren Behandlung durch den Gemeindevorstand ist im Anhang 1 ersichtlich.

3.2 Öffentliche Auflage

Die vorliegende Planung wurde am 08.05.2017 vom Gemeindevorstand zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage wurde am 19.05.2017 im kantonalen und lokalen Amtsblatt publiziert. Diese fand vom 22.05.2017 bis zum 20.06.2017 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Anträge ein.

3.3 Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 25. August 2017 verabschiedete die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Brunna, anschliessend wurde sie zur Beschwerdeauflage gebracht und zur Genehmigung bei der Regierung eingereicht.

4. Planungsgrundlagen

Die vorliegende Revision stützt sich auf ein Stallbauprojekt der Projektentwickler, für welches eine Standortevaluation durchgeführt und die Standorte mit der Gemeinde sowie den betroffenen kantonalen Fachstellen besprochen wurde.



4.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Obersaxen Mundaun befindet sich gemäss kantonalen Richtplan innerhalb des Tourismusraumes.

Die Parzelle Nr. 51 befindet sich gemäss Kantonalem Richtplan im Objekt Nr. LS-219 Dachlisee – Brunnen von lokaler Bedeutung. Das Objekt wird beschrieben als „interessante und malerische randglaziale Rundhöckerlandschaft. Verlandungszone mit Sumpflvegetation.“ Die in dieser Revision vorgenommenen Änderungen tangieren das Objekt jedoch nicht.

4.2 Regionaler Richtplan

Der Golfplatz Dachli ist Bestandteil des regionalen Golfkonzeptes Surselva, welches drei Golfplätze beinhaltet.

Im regionalen Richtplan der Region Surselva, zu welcher die Gemeinde Obersaxen Mundaun zugehört, sind für die Parzelle Nr. 51 keine weiteren Objekte verzeichnet.

4.3 Projekt Golfplatz

Das für die Genehmigung der raumplanerischen Grundlagen vorgelegene Golfplatzprojekt, bleibt unverändert und behält seine Gültigkeit. Es umfasst folgende Inhalte:

- 9 Spielbahnen mit bis zu 4 Abschlagspunkten
- Driving Range
- Putting und Pitching Green
- Bewässerungsanlage mit Wasserbezug aus dem öffentlichen Versorgungsnetz
- Entwässerungssystem im Bereich der Spielbahnen
- Revitalisierung bestehender und Neuanlage von Kleingewässern
- Terrainveränderungen im Umfang von rund 22'000 m³ und Zufuhr von ca. 4'000 m³ Erdmaterial
- Erschliessung der Spielbahnen mit befahrbaren Wegen
- Clubhaus mit 60 Parkplätzen
- Verzichtet wird mit der vorliegenden Teilrevision auf die Freizeitanlagen und die dafür geschaffene Erholungszone. Entsprechende

Infrastrukturen wurden in Misanenga beim Rufalipark geschaffen (vgl. 5.4.1)

5. Nutzungsplanung

5.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung „Golf- und Freizeitanlage Dachli“ wurde mit RB Nr. 484 vom 26. April 2005 genehmigt.

Der geplante Stall soll auf der Parzelle Nr. 51, welche im Eigentum des Bauherrn Enrico Sax steht erstellt werden. Diese befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der ehemaligen Gemeinde Obersaxen in der Golfplatzzone (braun) und der Erholungszone (hellblau). Ebenfalls verzeichnet sind die Fruchtfolgeflächen (schwarz schraffiert).

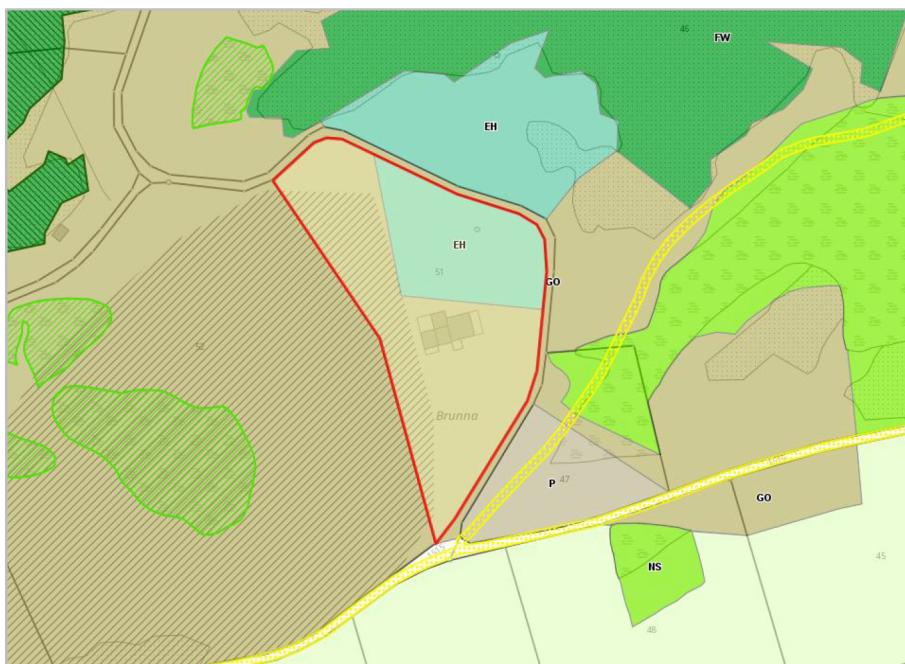


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Obersaxen mit Parzelle Nr. 51 (rot umrandet - Quelle www.geogr.ch)

5.2 Änderungen Projekt Golfplatz Dachli

Gegenüber dem ursprünglichen Projekt gibt es Veränderungen auf der Parzelle Nr. 51 sowie den angrenzenden Teilen der Parzellen Nr. 46, 47 und 52. Dabei handelt es sich um folgende Inhalte:

- Neuer Standort für das Clubhaus von ca. 15 m x 15 m Grundfläche



- Verkürzung der Spielbahn Nr. 9 (Linienführung wird nicht verändert).
- Der Übungsbereich für das Putting und Pitching green wird verschoben und verkleinert.
- Neuer Standort für die Parkierung in der ursprünglichen Ett: Anzahl Parkplätze bleibt unverändert bei 60 PP
- Auf- und Abträge sowie Hindernisse werden teilweise aufgehoben und teilweise an neuen Standorten aufgeführt

5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Rahmen der Genehmigung des Golfplatzes Dachli wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Gemäss Art. 2 Abs. 1 UVP - Verordnung sind Änderungen bestehender Anlagen UVP pflichtig, wenn es sich um wesentlichen Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen handelt.

Die Änderungen erfolgen im genehmigten Golfplatzperimeter, tangieren keine Schutzobjekte und beinhalten insbesondere Verschiebungen von genehmigten Elementen. Durch die Verschiebungen resp. Streichung von Elementen sind keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten.

In Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) handelt es sich bei den geplanten Änderungen demnach nicht um wesentliche Änderungen der genehmigten Anlage, weshalb keine neue UVP durchgeführt werden muss.

Im Rahmen des BAB-Verfahren zum Golfplatz wird die UVP-Pflicht aufgrund der Detailplanung noch einmal geprüft werden müssen.

5.4 Anpassung Nutzungsplanung

Damit der Schafstall erstellt werden kann, und sich dadurch einzelne Elemente des Golfplatzes verändern, muss einerseits die Grundnutzung im Zonenplan, sowie andererseits die Gestaltungselemente im Gestaltungsplan angepasst werden. Im Generellen Erschliessungsplan wird der neue Standort für den Parkplatz eingetragen.



Die vorliegende Revision beinhaltet entsprechend folgende Planungsmittel:

- Zonenplan 1:2'000 Brunna
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Brunna
- Genereller Erschiessungsplan 1:2'000 Brunna

5.4.1 Zonenplan 1:2'000 Brunna

Der Zonenplan beinhaltet folgende Änderungen (vgl. Abb. 2):

Erholungszone:

Die Erholungszone wurde mit RB Nr. 484 vom 26. April 2005 genehmigt. Ursprünglich wurde die Erholungszone für Anlagen zur Erholung wie Spielplätze, Anlagen für Ballspiele, Feuerstellen, Sitzmöglichkeiten, Streichelzoo usw. ausgeschieden. Aufgrund der Realisierung des Spielparadieses beim Rufalipark in Misanenga kann auf die Erholungszone beim Golfplatz verzichtet werden.

- Parzelle Nr. 51: Umzonung von der Erholungszone in die Landwirtschaftszone sowie von der Golfplatzzone in die Landwirtschaftszone. Die Golfplatzzone im südlichen Teil der Parzelle Nr. 51 bleibt als Verbindung zwischen dem neuen Clubhaus und dem westlichen Teil des Golfplatzes bestehen.

Parkplätze:

Die 60 Parkplätze, welche auf der Parzelle Nr. 47 geplant waren, werden auf die Parzelle Nr. 46 in die ehemalige Erholungszone verlegt. Die Zufahrt erfolgt auf der bestehenden Meliorationsstrasse, welche ganzjährig befahren werden kann. Der restliche Teil der rechtskräftigen Erholungszone wird in die Golfplatzzone umgezont.

- Parzelle Nr. 46: Umzonung der Erholungszone in die Parkierungszone und Golfplatzzone.

Clubhaus:

Das auf Parzelle Nr. 51 geplante Clubhaus soll auf der Parzelle Nr. 47 erstellt werden. Damit ist die nötige geringe Distanz vom Clubhaus zu den Übungsanlagen der Driving Range sowie der Putting und Pitching greens gewährleistet. Zudem sind die Parkplätze in Gehdistanz zum Clubhaus.

- Parzelle Nr. 47: Umzonung der Parkierungszone zur Golfplatzzone
Wintersportzone

Die rechtskräftige Wintersportzone auf Parzelle Nr. 47 wird aufgrund des neuen Standortes für das Clubhaus verschoben. Da die Meliorationsstrasse im Winter von Schnee geräumt wird, kann der Winterwanderweg nicht auf der bestehenden Strasse geführt werden und wird deshalb auf die Parzelle Nr. 51 verschoben.



Abb. 2: Zonenplan: Änderungsplan (links) und Informationsplan mit den Änderungen integriert in den rechtskräftigen Zonenplan (rechts) – nicht massstäblich.

5.4.2 Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Brunna

Der Generelle Gestaltungsplan bildet die Umsetzung des Golfplatzkonzeptes. Durch den Stallneubau werden Änderungen der Spielelemente auf den Parzelle Nr. 51 und teilweise auf der Parzelle Nr. 52 nötig. Folgende Inhalte werden dadurch geändert (vgl. Abb. 3):

Spielbahn Nr. 9 mit Hindernissen

Die Spielbahn Nr. 9 wird leicht verkürzt, so dass der Lochbereich auf der Parzelle Nr. 52 zu liegen kommt. Die Hindernisse (Bunker) bleiben entsprechend auf der Parzelle Nr. 52 liegen. Aufgrund dieser Verschiebung wird der Geländeauf- und -abtrag auf Parzelle Nr. 51 ebenfalls auf die Parzelle Nr. 52 verschoben.

Baubereich

Der Baubereich für das Clubhaus wird von der Parzelle Nr. 51 auf die Parzelle Nr. 47 verschoben.

Geländeabtrag und Geländeauftrag

Wie oben erwähnt werden Geländeauf- und abträge für den Lochbereich Nr. 9 sowie innerhalb des Putting und Pitching greens verschoben. Der Geländeauftrag auf Parzelle Nr. 51 wird ersatzlos aufgehoben, was bedeutet, dass die Summe der Geländeauf- und abträge gegenüber der genehmigten Vorlage aus dem Jahr 2005 verringert wird und weniger Terrainveränderungen vorgenommen werden.



Abb. 3: Genereller Gestaltungsplan - Änderungsplan (links) und Informationsplan mit den Änderungen integriert in den rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan (rechts) – nicht massstäblich.

5.4.3 Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Brunna

Der Parkplatz auf Parzelle Nr. 47 wurde im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan durch ein Parkplatzsymbol gekennzeichnet. Dieses Symbol wird auf dem alten Standort auf Parzelle Nr. 47 aufgehoben und auf dem neuen Standort auf Parzelle Nr. 46 festgesetzt.

Die geplante Bewässerungsleitung für die Bewässerung der Lochbereiche, muss entsprechend den vorgenommen Verschiebungen an den Lochbereichen ebenfalls angepasst werden (Abb. 4).

Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan ist auf der Parz. Nr. 47 eine Abwasserhauptleitung verzeichnet, welche durch den Bau des neuen Clubhauses in die Strasse verlegt wird. Die bestehende Leitungsführung der Abwasserhauptleitung wird im Generellen Erschliessungsplan deshalb aufgehoben und neu festgesetzt.

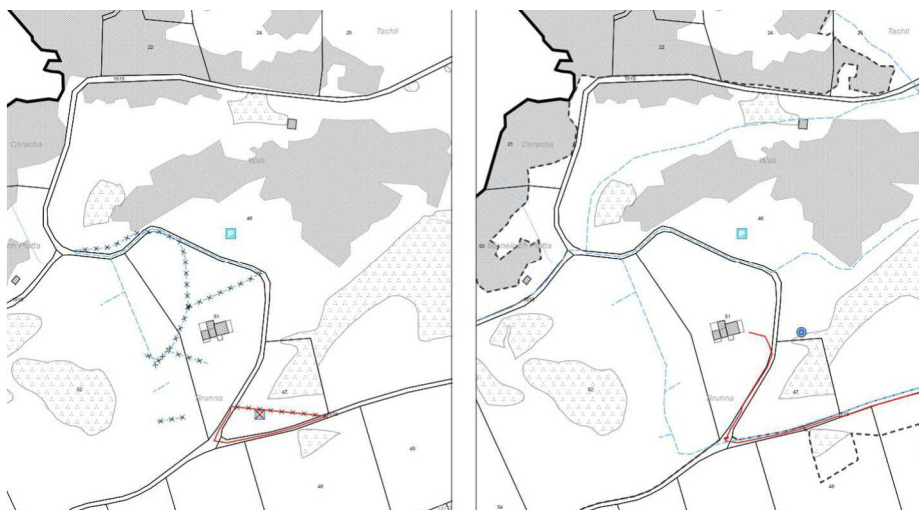


Abb. 4: Genereller Erschliessungsplan - Änderungsplan (links) und Informationsplan mit den Änderungen integriert in den rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan (rechts) – nicht massstäblich.

Anouk Federspiel, 15. Mai 2017 / 7. August 2017 / 29. August 2017